

**PRIMER TESTIMONIO (PRIMERO EN SU ORDEN DE EXPE-
DICIÓN) DEL INSTRUMENTO QUE CONTIENE LA PROTO-
COLIZACIÓN DE DOCUMENTOS DE “INMUEBLES ABEC”,
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE Y “BANCA
MIFEL”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.-----**

ESCRITURA No: 45,092.

LIBRO: 1101.

FECHA: 29 DE MARZO DE 2023.

COTEJO: RCP/sarh. 



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

----- ESCRITURA CUARENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y DOS.-----

----- LIBRO MIL CIENTO UNO.-----

----- (CIVIL/PROTOCOLIZACIONDEDOCUM/PERMORAL)(RCP/hss/23238).-----

----- En los Estados Unidos Mexicanos, Ciudad de México.-----

----- A veintinueve de marzo de dos mil veintitrés.-----

----- **MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ DE RODRÍGUEZ**, titular de la **notaría ciento setenta de la Ciudad de México**, plenamente identificada como notario con las personas comparecientes en este instrumento, hago constar que ante mí comparecieron:-----

----- A).- El señor **ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN**, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada **"INMUEBLES ABEC", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**; ratificando las instrucciones otorgadas para la celebración del presente instrumento;-----

----- B).- Los señores licenciados **ALEJANDRO PÉREZ LECUONA** y **CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU**, en su carácter de Delegados Fiduciarios y Apoderados de **"BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**; y me exhiben los siguientes documentos:-----

----- I).- Copia certificada de un **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN**, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 (DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS DIAGONAL DOS MIL DIECIOCHO), **otorgado**, por las referidas personas, con fecha veinticinco de enero de dos mil dieciocho, contrato que consta de **cuarenta y seis hojas** tamaño carta, escritas solo por el anverso; y-----

----- II).- El original de un **CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN** IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 "DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS DIAGONAL DOS MIL DIECIOCHO", **otorgado**, por las referidas personas, con fecha veintiséis de julio de dos mil veintidós, convenio que consta de **cinco** páginas tamaño carta, escritas por ambos lados, a excepción de la última con texto solo por el anverso; documentos respecto de los que, las personas comparecientes, me solicitaron su protocolización. Accedí a lo solicitado y procedo a la protocolización de los documentos indicados, de los cuales en lo conducente transcribo lo siguiente:-----

----- A).- Del **CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN**, IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 (DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS DIAGONAL DOS MIL DIECIOCHO) EN LO SUCESIVO "EL CONTRATO" Y/O "EL FIDEICOMISO":-----

----- "...**FIDEICOMISO 2626/2018 - - CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN, EN LO, SUCESIVO "EL CONTRATO" Y/O "EL FIDEICOMISO", QUE CELEBRAN POR UNA Y PARTE INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN, A+J ACABADOS S.A DE C.V, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES AARON ACHAR MASRI Y JOSÉ SHAYO HARARI; POR OTRA PARTE POR SU PROPIO DERECHO "LOS SEÑORES DAVID JOSE MASRI IDI, MARCOS HILU BETECH, ELIAHU TUSSIE**



SCHWARTZ, EMILIO ARAKINDJI BAGDADI, HYUN JOON LEE, LEON LEVY AKKAD, MARCOS CATTAN MICHAN, SAUL LANIADO BETECH Y SOLOMON JASQUI ROMANO, TODOS EN CARÁCTER DE FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, DESIGNADOS EN LO SUCESIVO "LOS FIDEICOMITENTES" Y/O "LOS FIDEICOMISARIOS"; Y DE OTRA PARTE, BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EN SU CARACTER DE INSTITUCION FIDUCIARIA, POR CONDUCTO DE SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS LOS SEÑORES LICENCIADOS LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LOPEZ Y EDUARDO BERVERA LEON, DENOMINADOS EN LO SUCESIVO "LA FIDUCIARIA", A QUIENES EN CONJUNTO CON LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, SE LES DENOMINARA "LAS PARTES"; LOS CUALES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:- - D E C L A R A C I O N E S - - I.- Declara el Fideicomitente INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V., a través de su representante legal, que:- - a. Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, la cual se constituyó legalmente mediante Instrumento Público (Póliza) número 2,609 de fecha 11 de mayo de 2012, ante la fe del Licenciado Fernando Martínez Macedo, Corredor Público número 67 del Distrito Federal, (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), bajo el número de folio mercantil electrónico número 483224-1.- - b. Que su representante cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente, las cuales acredita con copia simple de la escritura pública mencionada en el inciso anterior.- - C. Que cuenta con todos los elementos, autorizaciones corporativas necesarias para la celebración del presente Fideicomiso de conformidad con los estatutos sociales de su representada, mismos que contemplan en su objeto social la posibilidad de constituir el presente Fideicomiso y realizar la transmisión de propiedad de los bienes que el mismo implica, por lo que tales actos no representan ninguna violación a derechos de terceros o a contratos o convenios celebrados con anterioridad.- - d. Está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, como lo acredita con la cédula de identificación fiscal que se acompaña al presente Contrato. - - II. Declara el Fideicomitente A+J ACABADOS S.A DE C.V. a través de su representante legal, que:- - a. Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, la cual se constituyó legalmente mediante Instrumento Público número 14,580 de fecha 20 de octubre de 2010, ante la fe del Licenciado Antonio Andere Pérez Moreno Notario Público número 231, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Distrito Federal, hoy Ciudad de México, bajo el número de folio mercantil electrónico número 430202-1 de fecha 15 de diciembre de 2010.- - b. Que su representante cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente, las cuales acredita con copia simple de la escritura pública mencionada en el inciso anterior.- - c. Que cuenta con todos los elementos, autorizaciones corporativas necesarias para la celebración del presente Fideicomiso de conformidad con los estatutos sociales de su representada, mismos que contemplan en su objeto social la posibilidad de constituir el presente Fideicomiso y realizar la transmisión de propiedad de los bienes que el mismo implica, por lo que tales actos no representan ninguna



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

violación a derechos de terceros o a contratos o convenios celebrados con anterioridad. d. Está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, como lo acredita con la cédula de identificación fiscal que se acompaña al presente Contrato. - - III. Declaran los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS personas Físicas, por su propio derecho que: - - a. Ser personas físicas, mayores de edad, con plena capacidad legal y con capacidad económica suficiente para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso. - - b. Que están inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes, como lo acreditan con las cédulas de identificación fiscal que se acompañan al presente Contrato. - - IV. Declaran todos los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, por su propio derecho o a través de su representante, según corresponda: - - a. Que la celebración del presente Fideicomiso y el cumplimiento por su parte de las obligaciones contenidas en el mismo no contravienen la ley aplicable, convenio, o acto del que sean parte. - - b. Que: (i) cuentan con los recursos económicos suficientes para poder cumplir con sus obligaciones de conformidad con este Fideicomiso, mismos que son o serán obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de tales recursos, con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas y en los porcentajes que determine el Comité Técnico, para que la Fiduciaria por instrucciones del Comité Técnico adquiera los inmuebles ubicados en la calle de Doctor Andrade, con número 154 y 156, Colonia Doctores, en la Ciudad de México, mismos que serán fusionados en el futuro, para cumplir con los fines del Fideicomiso (referido como "LOS INMUEBLES" y (ii) son los beneficiarios económicos y legales de los derechos de Fideicomitentes y Fideicomisarios establecidos en este Fideicomiso. - - c. Que con la firma del presente Contrato, autorizan expresa e irrevocablemente, en términos del artículo 28 (veintiocho) de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, a que el Fiduciario a su cargo y costa realice cuantas consultas estime pertinentes a la o las sociedad(es) de información crediticia que opere(n) en los Estados Unidos Mexicanos, respecto de su persona. - - d. Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario les invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal y legal contenida en el Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación legal o fiscal y los impactos legales, fiscales e impositivos pueden modificarse. Por lo anterior, obtuvieron la asesoría legal, fiscal y corporativa correspondiente a fin de proceder a la formalización del presente Fideicomiso. - - E. Que el presente Fideicomiso es transparente para efectos fiscales, y que las actividades realizadas a través de este Fideicomiso en ninguna forma o circunstancia constituyen sociedad, asociación o coparticipación de pérdidas o utilidades, ni actividades conjuntas o individuales de carácter empresarial en los términos del artículo trece de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, del artículo dieciséis fracción primera del Código Fiscal de la Federación, y del artículo setenta y cinco del Código de Comercio. - -

f. Que están conscientes y convienen en que la celebración del presente Contrato les obliga a entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información y documentación que le ha sido solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes del Fiduciario ("Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito. Asimismo, reconocen que cualquier información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Contrato, pueden llegar a constituir un delito. En virtud de lo anterior, se obliga a proporcionar cualquier información o documentación de acuerdo a las citadas Disposiciones de Carácter General y a las reformas que las modifiquen, o bien, las que las sustituyan.- - g. Que el Fiduciario les ha hecho saber el Aviso de Privacidad que significa el documento físico, electrónico o en cualquier otro formato generado por Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Responsable, se encuentra a su disposición en la página de internet de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en la dirección <http://www.mifel.com.mx> mismo que se hizo de su conocimiento previo tratamiento de sus Datos Personales en los términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, y que forma parte del presente Contrato. En términos de lo establecido por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, el Fideicomitente podrá otorgar a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, su consentimiento expreso para el tratamiento de Datos Personales a través de su firma autógrafa en el presente Contrato, aceptando los términos y condiciones mediante los cuales, Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, tendrá la obligación de informar a los Fideicomitentes, a través del Aviso de Privacidad, la información que recaba del mismo y con qué fines. Asimismo, los Fideicomitentes podrán solicitar a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en cualquier momento el acceso, rectificación, cancelación u oposición, respecto de los Datos Personales que le conciernen a través de la instrumentación del formato establecido en Banca Mifel Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, (en lo sucesivo simplemente el "Formato Arco"). El Formato Arco deberá contener y acompañar la información y documentación señalada en el Aviso de Privacidad. Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, comunicará a los Fideicomitentes, en un plazo máximo de 20 (veinte) Días Hábiles, contados desde la fecha en que recibió el Formato Arco, la determinación adoptada, con el propósito de que, si resulta procedente, se haga efectiva dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se comunica la respuesta. Tratándose de solicitudes de acceso a Datos Personales, procederá la entrega previa acreditación de la identidad de los Fideicomitentes. Los plazos antes referidos podrán ser ampliados una sola vez por un periodo igual, siempre y cuando así lo justifiquen las circunstancias del caso. Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, podrá negar el acceso a los Datos Personales, o



bien, a realizar la rectificación o cancelación o conceder la oposición al tratamiento de los mismos, en los supuestos establecidos en la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares.- - h. Que el Fiduciario les ha explicado el alcance y fuerza legal de la disposición contenida en el inciso b), de la fracción XIX (décima novena romano) del artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito vigente, así como del valor y consecuencias legales del numeral 6 (seis) de la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el 23 (veintitrés) de junio de 2005 (dos mil cinco) y la Circular 1/2005 BIS (uno diagonal dos mil cinco BIS), mismos que a la letra se transcriben en la Cláusula Décima Novena de este Fideicomiso.- - i. Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos que su representada aporta inicialmente al patrimonio del presente Fideicomiso y los que serán aportados en lo futuro para el cumplimiento de sus fines, son de procedencia lícita, por lo que, manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran. Así mismo declaran que de acuerdo a lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ellos son los dueños beneficiarios del presente fideicomiso. - - j. Que este Fideicomiso constituye una obligación legal, válida y vinculante a su cargo de conformidad con sus términos.- - k. Que con la celebración y cumplimiento de este Fideicomiso no violan convenio, licencia, sentencia u orden de la cual sea parte o conforme a la cual se encuentre vinculado, autorización alguna a la que estén sujetos, o ley, reglamento, circular o decreto alguno que les sea aplicable.- - l. Que para efectos que se deriven del presente Fideicomiso, manifiestan que el Fiduciario, no forma parte de los convenios, contratos o acuerdos celebrados en forma previa a la constitución del presente Contrato, por lo que este último no asume ni se le confiere responsabilidad alguna respecto de las declaraciones que versen sobre dichos convenios, contratos o acuerdos, ni sobre las obligaciones que deriven de los mismos, excepto por la aceptación del cargo que se le confiere a través del presente Contrato.- - m. Que el Fiduciario no será llamado a dar asesoría a ninguna de las partes respecto de la conveniencia o inconveniencia de tomar o dejar de tomar alguna acción, o bien, redactar o elaborar alguna instrucción en relación al patrimonio fideicomitado o en relación a alguno de los fines del Fideicomiso, por lo cual liberan de dicha responsabilidad al Fiduciario.- - n. Que es su voluntad y se obligan a cumplir por cuenta propia con las obligaciones que según la legislación fiscal pudieran corresponderle, liberando en este acto al Fiduciario de cualquier obligación o responsabilidad.- - V.- Declara "LA FIDUCIARIA", a través de sus delegados fiduciarios: - - a. Que cuentan con facultades suficientes para obligarla en los términos del presente Fideicomiso, según consta en escritura pública número 96,244, de fecha 05 de julio de 2016, otorgada ante la fe del señor Licenciado Miguel Alessio Robles, titular de la notaría pública número 19 de la Ciudad de México, y que las facultades y poderes con que están investidos, no les han sido revocados ni limitados en forma alguna a la fecha de firma del presente Con-

trato.- - b. Que es una Institución de Banca Múltiple, legalmente constituida y facultada para actuar como Fiduciaria, conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.- - c. Que no tiene impedimento legal para la celebración del presente Contrato, por lo que está de acuerdo en desempeñar el cargo de institución Fiduciaria que se le confiere en los términos del Fideicomiso.- - d. Que en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito, está facultada para realizar operaciones de Fideicomiso. - - e. Que ha hecho saber inequívocamente al Fideicomitente el alcance y la fuerza legal de la disposición contenida en la fracción (XIX) diecinueve romano, del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y las prohibiciones que se encuentran contenidas en la Circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) del Banco de México, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día veintitrés de junio del año dos mil cinco, las cuales se reproducen en la Cláusula de Prohibiciones del presente Fideicomiso.- - f. Que se reserva el derecho de requerir a los Fideicomitentes, le informen respecto al origen de las aportaciones para incrementar el patrimonio del Fideicomiso, lo anterior con fundamento en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito.- - g. Que para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número 2626/2018 (Dos mil seiscientos veintiséis diagonal dos mil dieciocho).- - VI.- Declaran las partes contratantes que las declaraciones y el clausulado que a continuación se establece, forma parte del Fideicomiso como texto único que los comparecientes se obligan a cumplir, Los Fideicomitentes señalan como excepción aquellos en los que La Fiduciaria no haya comparecido u otorgado su consentimiento, por lo que en este acto jurídico no existen vicios del consentimiento que pudiera afectar la validez de lo convenido en este Contrato, ni lesión alguna que pueda perjudicar a cualquiera de las partes.- - Expuesto lo anterior, los comparecientes, otorgan las siguientes:- - C L Á U S U L A S - - PRIMERA.- DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.- En términos del Artículo 381 (trescientos ochenta y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Los Fideicomitentes y La Fiduciaria celebran el presente Contrato de Fideicomiso, para el cumplimiento de los fines indicados en la Cláusula Cuarta de este mismo instrumento.- - Para efectos administrativos y de control, se ha asignado a este Fideicomiso el número 2626/2018 (Dos mil seiscientos veintiséis diagonal dos mil dieciocho) por lo que cualquier comunicado o instrucción que dirijan Los Fideicomitentes a La Fiduciaria, deberá hacerse referencia al número antes citado.- - BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, acepta el cargo de Fiduciaria que por virtud de este Contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este contrato y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso.- - La Fiduciaria mantendrá la titularidad de los bienes y derechos fideicomitados para destinarlos exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.- - SEGUNDA.- DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO.- Son partes del presente Fideicomiso:- - 1) FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS.- Participaran en las siguientes proporcionales: - - INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V.- - 33%- - A+J ACABADOS S.A DE C.V.- - 6% - - DAVID JOSE MASRI IDI - - 18% - - MARCOS HILU BETECH- - 4%- - ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ- - 3% - - EMILIO ARAKINDJI BAGDADI - - 3%- -HYUN JOON LEE- -



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

6% - - LEON LEVY AKKAD - - 5% - - MARCOS CATTAN MICHAN - - 5% - - SOLOMON JASQUI ROMANO - - 12% - - SAUL LANIADO BETECH - - 5% - - TOTAL - - 100% - - 2) FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS.- Las personas físicas que con tal carácter designen los propios Fideicomisarios, respecto de los derechos que a cada uno de ellos corresponde de este Fideicomiso, los cuales se designan de conformidad con lo establecido en la cláusula Sexta del presente Contrato. - - 3) FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES: Lo serán aquellas personas que con posterioridad a la celebración del presente Fideicomiso, se adhieran al mismo como Fideicomitentes y Fideicomisarios, mediante la celebración de un Convenio de Adhesión al Fideicomiso por instrucciones escritas del Comité Técnico para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, llegaren a realizar Aportaciones. Para efectos del presente Fideicomiso, cuando se señale a los "FIDEICOMITENTES", se incluirá en dicha definición a los "FIDEICOMITENTES ADHERENTES". - - Conforme al porcentaje de las Aportaciones que hagan al patrimonio del presente Fideicomiso, en los términos establecidos en el presente contrato y de conformidad al Convenio de Adhesión que suscriban y que autorice el Comité Técnico, tendrán derecho a i) recibir los frutos, productos y rendimientos del patrimonio fideicomitado o ii) recibir la asignación de Unidades privativas del Desarrollo Inmobiliario.- - "Fideicomitentes y/o Fideicomisarios Adherentes" según corresponda, mediante su adhesión al presente Contrato, se obligan a transmitir a la Fiduciaria y aportar al Patrimonio del Fideicomiso la cantidad que se estipule en su respectivo Convenio de Adhesión, en la forma y plazos que determine el Comité Técnico.- - Para poder registrar a las personas físicas o morales como "Fideicomitentes y/o Fideicomisarios Adherentes" y con la finalidad de acreditar su personalidad ante la Fiduciaria, dichas personas deberán entregar al momento de firma de su respectivo Convenio de Adhesión la información relacionada con las Disposiciones de Carácter General del artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito.- - En caso de que las personas que firmen su Convenio de Adhesión no entreguen alguno de los documentos requeridos por la Fiduciaria, de conformidad con el párrafo anterior, la Fiduciaria estará facultada para no registrarlos como "Fideicomitentes y/o Fideicomisarios Adherentes", según corresponda.- - 4) FIDUCIARIA.- BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.- - Las partes acuerdan que los derechos de "LOS FIDEICOMISARIOS" sobre los bienes del presente Fideicomiso, estarán limitados a lo expresamente pactado, y tendrán vigencia única y exclusivamente en los casos que sean exigibles a "LA FIDUCIARIA", extinguiéndose el derecho una vez recibido el beneficio.- - En consideración de lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 1868 (mil ochocientos sesenta y ocho) al 1871 (mil ochocientos setenta y uno) y demás disposiciones aplicables del Código Civil Federal, se considerará que los FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS, los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES o cualquier persona causahabiente del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO (según corresponda a cada uno de ellos) que por algún título legítimo sea considerado como parte del presente Fideicomiso en los términos y formalidades del presente Contrato, al momento de la firma de la notificación que por escrito dirija a la Fiduciaria mediante la cual solicite se le reconozcan los derechos que adquiere de este Fideicomiso y habiendo

obtenido la constancia correspondiente de la FIDUCIARIA que dicha solicitud es procedente, o la firma del Convenio de Adhesión, o a la firma de la Cesión de Derechos Fideicomisarios, se dará por enterado del contenido y alcance legales del presente Fideicomiso y aceptan todos los derechos y obligaciones que el presente Fideicomiso establece a su favor y cargo y las condiciones que en su caso se requieran cumplir para el ejercicio de sus derechos.- -

TERCERA.- DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- El Patrimonio del presente Fideicomiso, se integra con:- - a) La aportación inicial que en este acto realizan los Fideicomitentes, es por la cantidad de \$34,000,000.00 (Treinta y cuatro millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), mediante depósito que se haga en la cuenta que se abra previamente en BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a nombre de BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, FIDEICOMISO 2626/2018 (DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS DIAGONAL DOS MIL DIECIOCHO). (en lo sucesivo la "Cuenta del Fideicomiso"), para los fines que se indican en la cláusula Cuarta del presente Contrato.- - b) Los recursos adicionales en dinero que los Fideicomitentes efectúen al Fideicomiso mediante aportaciones en la Cuenta del Fideicomiso. - - c) Las aportaciones que en forma adicional realicen los Fideicomitentes y Fideicomisarios, para que la Fiduciaria adquiera la propiedad de los Inmuebles mencionado en la declaración III), Inciso b) de este contrato, libre de gravámenes; sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda - - d) Los recursos que en su caso y en forma adicional, aporten los Fideicomitentes para llevar a cabo la construcción del Proyecto sobre los Inmuebles, bajo su responsabilidad.- - e) Los recursos obtenidos de la comercialización de los Departamentos que se construirán en los Inmuebles, de conformidad con la cláusula de Reserva de Derechos del presente contrato.- - f) Las construcciones, mejoras y adiciones que en su caso, se realicen o ejecuten en el Inmueble que forme parte del patrimonio del Fideicomiso.- - g) Los permisos, manifestaciones, licencias, concesiones y/o autorizaciones que en su caso se obtengan para llevar a cabo la construcción y/o remodelación del Proyecto, en el entendido de que dichos documentos deberán conservarse en posesión por parte del Depositario (según dicho término se define más adelante).- - h) Las cantidades que deriven de los créditos, que en su caso, obtengan los FIDEICOMITENTES para realizar en los Inmuebles Fideicomitados las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones.- - i) Cualquier otra aportación de bienes y derechos no prevista en el presente Fideicomiso, deberá autorizarla previamente "LA FIDUCIARIA" y otorgarse mediante convenio que establezca las formalidades de la legislación vigente.- - j) Los productos y rendimientos que se obtengan por las inversiones o reinversiones de las cantidades que integran el patrimonio Fideicomitado, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico. - - k) En general, cualesquiera bienes o derechos susceptibles de ser valuados en dinero que la Fiduciaria que, en su caso, adquiera en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y que por ende deban quedar sujetos al mismo.- - Todas las cantidades de dinero que los Fideicomitentes depositen a la cuenta del Fideicomiso mediante cheque, se entenderán recibidas por la Fiduciaria, "salvo buen cobro", una vez que sean cubiertas por las Instituciones de Crédito a cargo de quien se libren los cheques, de acuerdo



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

con las disposiciones del Banco de México y los usos y prácticas bancarias.- - Los bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso, se considerarán afectos a los fines del mismo y en consecuencia solo podrán ejercitarse respecto a ellos, los derechos y acciones que correspondan conforme a este Contrato.- - Las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia se recibirán aportaciones de depósitos en efectivo en las cuentas que se aperturen a nombre del Fideicomiso, para los efectos legales a que haya lugar. La Fiduciaria se reserva el derecho de rechazar tales aportaciones, por lo anterior, para todos los efectos legales y fiscales a que haya lugar, todas las aportaciones en efectivo a la Cuentas del Fideicomiso deberán ser mediante cheque de caja y/o cheque certificado para abono en cuenta y/o Transferencias Electrónicas de Fondos (TEF) y/o vía Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI).- - De conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) del Banco de México, las partes reconocen que la presente cláusula hace las veces de inventario para todos los efectos legales a que haya lugar, sin perjuicio de los bienes que en un futuro aporten los Fideicomitentes en los términos establecidos en la presente cláusula, por lo que la Fiduciaria otorga su conformidad con la relación de bienes fideicomitados.- - CUARTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.- Son fines del presente fideicomiso, los siguientes: - - a) Que la Fiduciaria conforme a las instrucciones que en este acto le otorgan los Fideicomitentes y Fideicomisarios abra una cuenta de cheques en Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, así como las demás cuentas que le instruya la Persona Autorizada, en dicha institución de crédito, con posterioridad a la firma de este Contrato y autorice a la Persona Autorizada para girar cheques en contra de dichas cuentas y ordenar transferencias en contra de las mismas.- - b) Que la Fiduciaria reciba de los Fideicomitentes las aportaciones que se obligan a realizar, para destinarlas exclusivamente a la adquisición de los Inmuebles, y a la construcción del Proyecto a efectuarse en el mismo.- - c) Que la Fiduciaria reciba, invierta y administre los recursos que integren el patrimonio fideicomitado y también reciba recursos de terceros, por cuenta y orden de los Fideicomitentes.- - d) Que la Fiduciaria reinvierta el total de los rendimientos que genere el patrimonio fideicomitado, cada vez que estos se obtengan, en incremento al fondo fideicomitado de conformidad con la Política de Inversión a que se refiere la cláusula Quinta del presente Fideicomiso.- - e) Que la Fiduciaria adquiera y conserve la propiedad de los Inmuebles y lo destine exclusivamente a la consecución de los fines del presente Fideicomiso, en los términos y condiciones que para su adquisición le instruya el Comité Técnico.- - f) Que la Fiduciaria por instrucciones que en este acto ratifican los Fideicomitentes, en el acto en que la Fiduciaria adquiera la propiedad de los Inmuebles, comparezca el señor Alberto Baruj Esquinazi Calderón para adquirir y conservar la posesión de los Inmuebles en su carácter de depositario de los Inmuebles, a cuyo efecto deberán observar todas las obligaciones y responsabilidades que adquieren con tal carácter.- - g) Que la Fiduciaria durante la vigencia del presente, por instrucciones escritas del Comité Técnico con cargo y hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso, entregue las cantidades y a favor de las personas físicas o morales (incluyendo a Los Fideicomitentes y Fideicomisarios) que se señalen en la mencionada instrucción, las cantidades de dinero que le instruya por escrito el Comité Técnico las cuales deberán ser




destinadas únicamente para el cumplimiento a los fines del fideicomiso. Los Fideicomitentes establecen que no será responsabilidad de la Fiduciaria, verificar el destino de los recursos ni recabar recibo alguno por la cantidad entregada.- - h) Que la Fiduciaria con cargo al patrimonio del fideicomiso y por cuenta y orden de los fideicomitentes contrate a las personas que designe el Comité Técnico, a efecto de que elaboren el Proyecto Ejecutivo que será sometido a la aprobación del Comité Técnico para la construcción del Proyecto sobre los Inmuebles y en base al cual el Comité Técnico determinará los términos y condiciones en que serán construidos, los calendarios de obra; y los presupuestos de construcción y/o remodelación.- - i) Que la Fiduciaria por instrucciones del Comité Técnico, transmitan a terceros o revierta la propiedad de los Inmuebles y/o derechos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, en los términos y condiciones que le indique, debiendo comparecer los Fideicomitentes a ratificar las instrucciones correspondientes en la escritura de transmisión de propiedad.- - j) Que la Fiduciaria otorgue los poderes limitados necesarios a las personas físicas que instruya el Comité Técnico para el cumplimiento de los fines y/o para la defensa del patrimonio fideicomitado. En caso de que el(los) apoderado(s) designado(s) sea(n) los propios Fideicomitentes, en este acto expresamente se obliga (a) a realizar una rendición de cuentas a la Fiduciaria de manera mensual de los actos y contratos que se ejercen conforme al mandato (incluyendo copia de los actos celebrados); (b) en los actos que celebre se ostente exclusivamente como apoderado del Fideicomiso y bajo ningún concepto que está actuando en ejercicio de un poder de Banca Mifel, Sociedad Anónima en su carácter de Institución de Crédito; (c) en los actos que celebre su contraparte deberá manifestar que está de acuerdo en que está actuando en representación del Fideicomiso y únicamente las obligaciones que se contraigan, así como las contingencias que en su caso se generen conforme a dicho Contrato, será hasta donde el patrimonio del Fideicomiso alcance. En caso de que el apoderado designado por el Comité sea un tercero, dichos apoderados en documento por separado deberán aceptar cumplir con las obligaciones consideradas en los incisos que arriba se mencionan. En el supuesto que los apoderados se abstengan de dar cumplimiento a la totalidad de las obligaciones que arriba se mencionan, las partes establecen que será causa grave para que la Fiduciaria pueda renunciar a su encargo.- - k) Que la Fiduciaria otorgue a las personas que designe el Comité Técnico, los poderes limitados necesarios y suficientes, para que, en su nombre y representación, contrate los bienes y servicios necesarios para realizar en los Inmuebles Fideicomitados las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones, en los términos, precios, plazos y condiciones que establezca dicho Comité Técnico.- - l) Que la Fiduciaria contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique el Comité Técnico, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y cumplan con la totalidad de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos y las originadas con motivo de este instrumento. Si el Comité Técnico no instruye a la Fiduciaria la contratación del despacho de contadores para los efectos precisados, dentro de los sesenta días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que la Fiduciaria le notifique por escrito al Comité Técnico su solicitud de que realice dicha instrucción, o de la fecha de remoción de los originalmente designados, la Fiduciaria los



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

designará dentro de aquellos de reconocido prestigio y experiencia profesional y si ninguno de ellos acepta, se considerará como causa grave para que la Fiduciaria renuncie a su encargo o bien cese el Fideicomiso, en el entendido de que los honorarios que perciba el citado despacho contable serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.- - m) Que la Fiduciaria por instrucciones escritas del Comité Técnico, celebre los Convenios de Adhesión con los Fideicomitentes Adherentes, en el entendido de que la persona que designe el Comité Técnico deberá ratificar las instrucciones en el citado convenio. Cabe destacar que los Fideicomitentes Adherentes al momento de suscribir el Convenio de Adhesión, deberán hacer entrega a la Fiduciaria de la información relacionada con las Disposiciones de Carácter General del artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito.- - n) Que la Fiduciaria con cargo al patrimonio del fideicomiso y por cuenta y orden de los Fideicomitentes contrate a las personas que designe el Comité Técnico, a efecto de que elaboren el Proyecto Ejecutivo que será sometido a la aprobación del Comité Técnico para la construcción del desarrollo inmobiliario sobre los Inmuebles y en base al cual el Comité Técnico determinará los términos y condiciones en que serán construidos, los calendarios de obra; y los presupuestos de construcción y/o remodelación.- - o) Que la Fiduciaria contrate con cargo al patrimonio del Fideicomiso y por cuenta y orden de los Fideicomitentes, en los términos, plazos y condiciones indicadas por el Comité Técnico, los servicios de las personas físicas o morales que designe dicho Comité Técnico, para que en general realicen todos los actos necesarios para la más eficiente construcción del Desarrollo Inmobiliario.- - p) Que la Fiduciaria en su caso otorgue a la o las personas físicas o morales que el Comité Técnico le instruya, poderes con facultades suficientes, a efecto de que con base en el Proyecto Ejecutivo, tramiten y obtengan de las autoridades competentes, las Licencias.- - q) Que los Fideicomitentes celebren los contratos de crédito con las Instituciones Financieras que designen para realizar las aportaciones y cumplimiento de los derechos y obligaciones que los mismos le otorguen, en cuyo caso, la Fiduciaria podrá otorgar las garantías con cargo al patrimonio fideicomitado a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el o los contratos de crédito respectivos, en el entendido de que los Fideicomitentes liberan desde ahora a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso, la Fiduciaria responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de créditos respectivos. De igual manera se establece que la persona que designe el Comité Técnico deberá comparecer en la celebración del crédito, a ratificar las instrucciones del citado órgano colegiado, señalando los términos y condiciones del citado crédito. Para las disposiciones del Crédito, los Fideicomitentes desde este momento facultan la Fiduciaria a suscribir los pagarés respectivos y la documentación de soporte, la cual deberá ser revisada y se deberá adjuntar a la instrucción que le giren a la Fiduciaria, con el propósito de que la Fiduciaria se encuentre en posibilidades de realizar la mencionada disposición del crédito. Los pagos de las amortizaciones que se deban realizar del crédito, serán invariablemente instruidos por parte del Comité Técnico. De igual manera,



los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria a establecer fondos de garantía líquida, en caso de que así lo requiera el crédito, siendo por las cantidades que en su oportunidad le instruya el Comité Técnico.- - r) Que la Fiduciaria de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio, lotificaciones o subdivisiones sobre los Inmuebles, conforme a las autorizaciones de la autoridad respectiva, en el entendido de que el Comité Técnico deberá comparecer a ratificar las citadas instrucciones en el acto jurídico respectivo.- - s) Que una vez terminada la construcción sobre los Inmuebles, la Fiduciaria por conducto de la persona y en los términos que establezca el Comité Técnico, presente ante las autoridades competentes los avisos de terminación de obra que correspondan.- - t) Que la Fiduciaria al término del Fideicomiso o antes si así lo dispone el Comité Técnico, previa provisión de fondos, proceda a: (i) la enajenación de los Inmuebles y haga entrega del producto resultante a los Fideicomisarios en el Porcentaje de Participación que a cada uno de ellos corresponda; o (ii) transmita a los Fideicomisarios, en el mismo Porcentaje de Participación, la propiedad del o los Inmuebles, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, con lo cual, este Fideicomiso se tendrá por extinguido parcial o totalmente de pleno derecho y sin necesidad de resolución judicial previa.- - u) Las demás que se deriven del presente contrato, para la consecución de los fines de este Fideicomiso.- - QUINTA.- POLITICA DE INVERSIÓN.- - La Fiduciaria invertirá los recursos líquidos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto le gire el Comité Técnico del Fideicomiso por conducto del Presidente.- - La Fiduciaria, a falta de instrucción expresa del Comité Técnico del Fideicomiso, invertirá los recursos que constituyen el patrimonio consistente en recursos monetarios fideicomitados, en cualquiera de los instrumentos que a continuación se indican, lo cual será una instrucción para la Fiduciaria a través del presente Contrato:- - (i) Pasivos a cargo de Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel que devenguen la tasa más alta que paga la institución por pasivos al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantienen los citados pasivos.- - (ii) Instrumentos de deuda bancarios ya sea en directo o reporto.- - (iii) Valores a cargo del Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos, ya sea en directo o reporto.- - Las inversiones se realizarán en la moneda en que estén denominados los recursos líquidos. - - En todos los casos en que la Fiduciaria realice operaciones de inversión fungirá como contraparte la propia tesorería de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. - - En el supuesto que el Comité Técnico por conducto de su Presidente decida realizar operaciones de inversión distintas a las establecidas en el párrafo que antecede, deberá emitir las respectivas instrucciones por escrito mismas que deberán señalar expresamente:- - 1.- El monto de los recursos líquidos a invertir.- - 2.- La clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros en que se deberán invertir los recursos líquidos que integren el patrimonio de dicho Fideicomiso y de ser procedente el nombre de los emisores y su calificación.- - 3.- Los plazos máximos de las inversiones.- - 4.- La o las contrapartes con quienes la Fiduciaria deba realizar tales inversiones, siendo aplicable lo establecido en los párrafos siguientes.- - En este acto los Fideicomitentes aprueban y autorizan expresamente a la Fidu-



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

ciaria para que en cumplimiento del presente "Fideicomiso" celebre operaciones con Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando por cuenta propia, entre las cuales de manera enunciativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la recepción de fondos y compra venta de divisas, entendiéndose la presente cláusula como instrucción permanente. En caso que el Comité Técnico por conducto de su Presidente, decida realizar las operaciones a que se refiere la presente cláusula con una Institución distinta a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, deberán instruirlo por escrito y de manera expresa a la Fiduciaria. - - Asimismo, manifiesta la Fiduciaria, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras. - - Los Fideicomitentes en este acto liberan expresamente de toda responsabilidad a la Fiduciaria, por cualquier menoscabo que se derive de la minusvalía o suspensión de la cotización de valores, títulos o documentos adquiridos, al amparo del contrato de inversión cuya celebración se realice para la inversión del patrimonio fideicomitado; y que en su caso genere daños y perjuicios o que sea consecuencia de la suspensión de pagos, concurso mercantil o incumplimiento del (los) emisor (es), así como por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión y a su política de inversión, cualquiera que ésta sea, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados, siempre y cuando la Fiduciaria actúe de conformidad a lo establecido en el presente contrato. La Fiduciaria no será responsable de los menoscabos que pudiera sufrir el patrimonio fideicomitado cuando actúe de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula, a menos que dichas pérdidas sean por su negligencia, dolo o impericia, por lo que en ese caso deberá responder por los daños y perjuicios que el patrimonio fideicomitado sufra por su culpa. - - En caso de que se requiera o instruya para la realización de fines del presente Fideicomiso la realización de operaciones cambiarias, es decir, la compra o venta de divisas, conversión de fondos o monedas de curso legal de otros países, o de otros países a moneda de curso legal de México, las partes autorizan a la Fiduciaria a realizar dichas operaciones al tipo de cambio de ventanilla que tenga vigente en ese momento Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, sujeto a las condiciones de mercado existentes en ese momento, por lo que los Fideicomitentes liberan de toda responsabilidad a la Fiduciaria por las pérdidas y menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el patrimonio del Fideicomiso. - - La Fiduciaria celebrará todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión de la materia del presente Fideicomiso conforme a lo establecido en esta cláusula, no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas, aun cuando actúe en cumplimiento de instrucciones expresas para la inversión. - - La Fiduciaria con cargo al patrimonio del Fideicomiso pagará el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquier otra erogación que se derive de los actos o contratos necesarios para invertir la materia fideicomitada. En caso de ser insuficiente el patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, la Fiduciaria queda

N



liberada de cualquier responsabilidad al no poder cumplir con la instrucción, quedando los Fideicomitentes expresamente obligados a aportar las cantidades de dinero suficientes para tal efecto. - - En caso de que se realice una nueva Aportación, la Fiduciaria no será responsable de que la inversión de dicha cantidad de dinero no se haga ese mismo día, si es que la instrucción y provisión de fondos se realiza después de las 14:00 horas, por lo que será responsabilidad exclusiva del Comité Técnico informar por escrito antes de las 14:00 horas a la Fiduciaria, respecto de la realización de la citada Aportación. - - SÉXTA (así).- FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS.- - Los Fideicomitentes personas físicas, en lo individual, podrán designar Fideicomisarios Sustitutos, para el caso de su fallecimiento, declaración judicial de ausencia o declaración judicial de estado de interdicción a las personas que cumplan con las condiciones que más adelante se enuncian; estas designaciones podrán realizarse y modificarse por carta dirigida a la Fiduciaria debidamente ratificada ante fedatario público en la que se indique el nombre completo del Fideicomisario Sustituto, anexando copia de su acta de nacimiento. - - En todos los casos del Fideicomitente respectivo, los Fideicomisarios Sustitutos que hubieren sido designados, adquirirán de inmediato la totalidad de los derechos y obligaciones que correspondan al Fideicomitente que sustituyan al momento (i) del fallecimiento, lo cual se acreditará con copia certificada del acta de defunción respectiva. - - Para dichos efectos los Fideicomitentes designarán a sus Fideicomisarios Sustitutos en acto por separado. - - Sin perjuicio de las disposiciones establecidas para los Fideicomisarios Sustitutos en el presente Fideicomiso, las Partes acuerdan que, además, les serán aplicables lo siguiente: - - La designación del Fideicomisario Sustituto, así como los Derechos de Fideicomisario Sustituto, podrán ser sustituidos, incrementados, disminuidos y en general modificados, únicamente por el Fideicomitente de forma libre y en pleno uso de sus capacidades legales, físicas y mentales, para lo cual será requisito indispensable realizar dicha asignación por escrito y notificada debidamente al Fiduciario, así como sus modificaciones que de tiempo en tiempo se realicen, con el objeto de que las Partes reconozcan las modificaciones que el Fideicomitente disponga al respecto, ya que en caso contrario, el Fiduciario sólo reconocerá a los Fideicomisarios Sustitutos y los Derechos de Fideicomisario Sustituto que expresamente se hayan pactado antes del fallecimiento del Fideicomitente y Fideicomisario en el presente Fideicomiso. - - En su caso y oportunidad, bastará para el caso del fallecimiento del Fideicomitente y Fideicomisario, la presentación y entrega al Fiduciario de (i) la copia certificada del acta de defunción expedida por el Oficial del Registro Civil correspondiente, o (ii) si el fallecimiento ocurriera en el extranjero, la partida de defunción debidamente legalizada por funcionario consular mexicano, o apostillada en los términos de la Convención de La Haya de 5 cinco de octubre de 1961, para que la Fiduciaria modifique sus registros y reconozca a los Fideicomisarios Sustitutos y los Derechos de Fideicomisario Sustituto conforme la designación efectuada por el Fideicomitente en el presente Fideicomiso. - - Si el Fideicomitente y Fideicomisario y cualesquiera, o todos los Fideicomisarios Sustitutos perecieren en el mismo desastre o en el mismo día, sin que se pueda averiguar a ciencia cierta quiénes murieron antes, se tendrán todos por fallecidos al mismo tiempo, y no habrá lugar entre ellos, y según corresponda, a la designación de Fideicomisario Sustituto, en consecuencia, dicha



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

designación no surtirá efectos para el Fideicomiso.- - En el supuesto que el Fideicomisario Sustituto llegara a renunciar a los derechos derivados del presente Fideicomiso, éste deberá notificar de forma expresa al Fiduciario dicha renuncia, en el entendido de que los Derechos de Fideicomisario que en ese momento le llegaren a corresponder, quedarán a disposición de la sucesión legítima del Fideicomitente y Fideicomisario, según corresponda.- - En el supuesto que el Fideicomisario o, en su caso, cualesquiera de los Fideicomisarios Sustitutos, habiendo estos últimos adquirido ese carácter, fueran declarados incapaces en términos de la legislación aplicable, las obligaciones y/o derechos que les deriven del presente Fideicomiso serán ejercidos por conducto de su tutor legal o por quien ejerza la patria potestad o por el Ministerio Público o Juez Familiar, según sea el caso, por lo que, el Fiduciario, ante dicho supuesto, estará a lo que se disponga en la legislación común y a la ley de la materia.- - En todo caso y para todos los efectos legales a que haya lugar, queda a salvo el derecho del Fiduciario para solicitar la documentación adicional o pedir la asesoría que estime necesaria a cargo del interesado para dilucidar los derechos de éste a fin de salvaguardar la responsabilidad inherente a su cargo.- - SEPTIMA.- CESIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS. - - 1.- Los Fideicomisarios podrán ceder libremente sus derechos, siempre y cuando cumplan con el siguiente procedimiento.- - En caso de que los Fideicomisarios deseen ceder, traspasar, gravar, enajenar o limitar sus derechos fideicomisarios (eventos todos ellos denominados conjuntamente como la "Cesión"); desde ahora, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2030 (dos mil treinta) del Código Civil Federal, convienen expresamente que no podrán hacerlo sin la previa autorización por escrito del Comité Técnico. - - 2.- Los demás Fideicomisarios tendrán derecho de preferencia para adquirir los derechos fideicomisarios que se pretendan ceder, aplicándose para este efecto las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal que regulan la copropiedad. - - 3.- Para efectos de lo anterior, el Fideicomisario que pretenda ceder sus derechos o una parte de estos, lo notificará por escrito al Comité Técnico, indicando los términos y condiciones en que desea ceder sus derechos fideicomisarios, así como el nombre y generales del presunto adquirente.- - 4.- Quedan exceptuados de la obligación de otorgar el derecho de preferencia a que se refieren los puntos 2 y 3 anteriores los Fideicomisarios que deseen ceder sus derechos a sus ascendientes, descendientes o cónyuges, en cuyo caso podrán hacerlo libremente, únicamente notificando al Comité Técnico, que sólo estará obligado a corroborar con las actas de nacimiento o matrimonio respectivas que se cumple esta condición.- - 5.- Al recibir la solicitud del Fideicomisario, el Presidente o en su defecto, el Secretario del Comité Técnico, lo notificará a los restantes Fideicomisarios dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes, otorgándoles un plazo de 30 (treinta) días hábiles para que notifiquen por escrito al Comité Técnico, si ejercen su derecho de preferencia para adquirir los derechos fideicomisarios de que se trate y, en su caso, dispondrán de 10 (diez) días hábiles para entregar los fondos necesarios al Fideicomisario Cedente. - - 6.- En caso de que los demás Fideicomisarios no adquieran parcial o totalmente los derechos del Fideicomisario cedente conforme al procedimiento anterior, el Comité Técnico podrá: - - i).- Autorizar la Cesión al Fideicomisario cedente, siempre que los términos y condiciones sean los mismos a los contenidos en su ofrecimiento inicial

o; - ii).- Negar la autorización, designando un comprador de dichos derechos fideicomisarios al precio corriente en el mercado, el cual se determinará conforme al siguiente procedimiento: - a).- Tanto el Comité Técnico como el Fideicomisario cedente ordenarán, dentro de los treinta días hábiles siguientes, la práctica de un avalúo de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado, mismos que serán efectuados por las Instituciones de Crédito que cada uno de ellos designe. - b).- El precio corriente en el mercado de los derechos fideicomisarios que se Ceden será el valor promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista una diferencia de más de un diez por ciento en los valores de dichos avalúos. - c).- En caso de que la diferencia de valores de los avalúos citados sea mayor a un 10% (diez por ciento), el Comité Técnico y el Fideicomisario cedente, contarán con un plazo de 10 (diez) días naturales durante el cual conducirán entre ellos, negociaciones de buena fe para determinar el valor de Cesión de los derechos fideicomisarios de que se trate. - d).- Transcurrido el plazo indicado en el inciso anterior, sin que el Comité Técnico y el Fideicomisario cedente hubieren llegado a un acuerdo, cada uno de ellos designará a un representante para que, en su nombre y representación, trate de superar el desacuerdo. Dichos representantes contarán con un plazo de 10 (diez) días naturales durante el cual conducirán negociaciones de buena fe para superar el desacuerdo. - e).- Si pasado el plazo indicado en el inciso anterior, los representantes designados por el Comité Técnico y el Fideicomisario cedente no han logrado superar el desacuerdo, el Comité Técnico, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes, solicitará a la Fiduciaria ordene la práctica de un tercer avalúo, con los recursos que aporte el Fideicomisario cedente, con la Institución de Crédito de su elección, en cuyo caso el precio corriente en el mercado de los derechos fideicomisarios que se desean enajenar, será el valor promedio de los tres avalúos. - f).- Los Fideicomitentes en este acto liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de la elección de la Institución de Crédito y el costo del avalúo respectivo, el cual de manera invariable será con cargo a los recursos que aporte el Fideicomisario cedente, destacando que en caso de ser insuficiente, la Fiduciaria sin responsabilidad se abstendrá de solicitar el citado avalúo. - g).- Dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que haya sido determinado el precio corriente en el mercado de los derechos fideicomisarios, el Fideicomisario cedente podrá notificar por escrito al Comité Técnico, su intención de desistirse de la Cesión y de no hacerlo así, el comprador designado por el Comité Técnico, dispondrá de 15 (quince) días hábiles, contados a partir del vencimiento del plazo en que el Fideicomisario cedente pudo haberse desistido, para entregar los fondos necesarios al Fideicomisario cedente. - 7.- Todos los gastos y costos derivados del procedimiento anterior serán por cuenta y a cargo exclusivo del Fideicomisario cedente, por lo que ni el Comité Técnico ni la Fiduciaria, estarán obligados a satisfacer dicho procedimiento, si el Fideicomisario cedente no les proporciona previamente los recursos económicos suficientes para satisfacer dichos gastos y costos. - 8.- Toda transmisión de derechos fideicomisarios, la cual de manera forzosa deberá realizarse ante fedatario público sin importar su causa u origen, deberá notificarse a la Fiduciaria, quien previamente al reconocimiento del beneficiario, deberá contar con la autorización del Comité Técnico, ya que dicho órgano colegiado al formar parte del proceso establecido en esta cláusula, es el



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

encargado de verificar que dicha transmisión se realizó en los términos establecidos en este Contrato y en caso contrario se abstendrá de emitir la citada autorización a la Fiduciaria. De igual manera, el nuevo Fideicomisario, con el propósito de ser reconocido, deberá entregar a la Fiduciaria toda la información relacionada con el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito.- - 9.- Todo Fideicomisario, por el hecho de serlo, se sujeta y somete a las estipulaciones de este Contrato y a los acuerdos y resoluciones aprobados legalmente por el Comité Técnico de este Fideicomiso y que se apeguen a los términos pactados en este Contrato.- - OCTAVA.- COMITÉ TÉCNICO. - - Los Fideicomitentes, con fundamento en el párrafo tercero del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, constituyen un Comité Técnico para resolver todo lo relativo a la administración y operación del patrimonio fideicomitido y determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines de este Fideicomiso. - - El Comité Técnico, además de todas las facultades indicadas en este Contrato, tendrá plenas facultades de supervisión y vigilancia del cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, sin más limitación que la de sujetarse a las estipulaciones de este Contrato.- - El Comité Técnico estará integrado por 2 (dos) miembros propietarios.- - El Comité Técnico se integra de la siguiente manera: - - MIEMBROS PROPIETARIOS - - CARGO - - Alberto Baruj Esquini Caldeón - - PRESIDENTE - - David Jose Masri Idi - - SECRETARIO - - 1.- En el caso de que alguno de los miembros del Comité Técnico renuncie, fallezca, sea declarado en estado de interdicción, imposibilitado o en ausencia, será sustituido en sus funciones, por el miembro suplente designado quien deberá designara (así) nuevo suplente. - - 2.- El cargo de los miembros del Comité Técnico será honorífico, por lo que desempeñarán su cargo sin derecho al cobro de honorarios. - - 3.- Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y el voto del miembro suplente en caso de designarlo el propio Comité Técnico, únicamente será en caso de que el miembro titular respectivo no comparezca a la sesión respectiva. Las decisiones del Comité se tomarán por unanimidad de votos.- - 4.- Los miembros del Comité Técnico podrán designar a una persona que desempeñe el cargo de Pro-Secretario del Comité Técnico, cargo que no recaerá en la Fiduciaria sin embargo, en este caso, tendrá voz más no voto en las sesiones del Comité Técnico.- - NOVENA.- FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO. - - Serán de manera enunciativa pero no limitativa, las siguientes:- - a) Instruir a la Fiduciaria para que aperture las cuentas de cheques y de inversión necesarias de este Fideicomiso en Banca Mifel S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel o en la Institución Bancaria que designen.- - b) Será el órgano de vigilancia y decisión en materia estratégica del Fideicomiso, y sus instrucciones las emitirá por escrito a la Fiduciaria.- - c) Instruir a la Fiduciaria por conducto del Presidente respecto de la forma, valores y plazos en que deberá de invertir o retirar los recursos que formen parte del Patrimonio con la finalidad de obtener el mejor rendimiento del mercado.- - d) Instruir a la Fiduciaria los términos y condiciones para adquirir los Inmuebles.- - e) Instruir a la Fiduciaria celebre los Convenios de Adhesión con los Fideicomitentes Adherentes.- - f) Instruir a la Fiduciaria para que con cargo al patrimonio fideicomitido contrate los servicios de las empresas que construirán el Desarrollo Inmobiliario, estableciendo los términos y condiciones bajo los cuales se contratarán los bienes y servicios que sean necesarios o convenientes para lograr la consecución de los fi-

nes del fideicomiso.- - g) Instruir a la Fiduciaria para que constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio, sobre los Inmuebles en caso de ser necesario.- - h) Llevar un registro simplificado con el propósito de mantener un control respecto de las diversas aportaciones que realicen los Fideicomitentes.- - i) Evaluar los resultados de la inversión del patrimonio y enviar un reporte mensual a los Fideicomitentes explicando de una manera clara el detalle de los movimientos realizados en el patrimonio el mes de que se trate.- - j) Instruir a la Fiduciaria sobre la entrega de las cantidades con cargo a la cuenta del Fideicomiso a quien instruya el Comité Técnico para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, destacando que en caso de que la Fiduciaria conforme a las instrucciones del Comité Técnico haya otorgado facultades a terceros para la disposición de los recursos Fideicomitados, en este acto los Fideicomitentes liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad en ese sentido.- - k) Instruir a la Fiduciaria para celebración de convenios modificatorios al presente Contrato, señalando los términos y condiciones para llevar a cabo los mismos.- - l) Reunirse con la periodicidad que dicho órgano determine.- - m) Discutir y en su caso aprobar la cesión de derechos Fideicomisarios, en los términos y para los efectos indicados en la cláusula Séptima de este contrato.- - n) Revisar y aprobar los estados de cuenta que emita la Fiduciaria, respecto al Patrimonio Fideicomitado.- - o) Instruir la Fiduciaria para que con cargo al patrimonio fideicomitado otorgue o revoque los poderes necesarios en términos de los fines de este Fideicomiso, designando a los apoderados correspondientes; en el entendido que la Fiduciaria no será responsable de la actuación de dichos apoderados ni del pago de sus honorarios o gastos derivados de la ejecución del mandato y que la Fiduciaria en todo caso conservará las facultades de dominio, las cuales ejercerá por instrucciones del Comité Técnico.- - p) Instruir a la Fiduciaria para que contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique el Comité Técnico, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y presenten los avisos y a declaraciones correspondientes a los ingresos derivados de la comercialización de los Inmuebles y en general, cumplan con la totalidad de las obligaciones fiscales y derivadas de dichos ingresos. Si el Comité Técnico no instruye a la Fiduciaria la contratación del despacho de contadores citado, dicha omisión se considerará como causa grave para que la Fiduciaria renuncie a su encargo o bien cese el Fideicomiso.- - q) Instruir a la Fiduciaria la adquisición de los Inmuebles o la construcción del Desarrollo, así como gravar o afectar el patrimonio fideicomitado en garantía de pago de los mismos; en el entendido de que la obligación de la Fiduciaria para liquidar dichos créditos se limitará al patrimonio de este Fideicomiso, toda vez que la Fiduciaria no asumirá obligación personal para el pago de los mismos, no afectará su patrimonio personal. Esta disposición se transcribirá en los contratos de crédito que celebre la Fiduciaria en cumplimiento de las instituciones del Comité Técnico.- - r) Instruir a la Fiduciaria para que realice la transmisión de propiedad a las personas que le instruya el Comité Técnico, señalando los términos y condiciones de la operación.- - s) Las demás obligaciones que para el Comité Técnico se establecen en otras cláusulas del presente Contrato y que sean necesarias o convenientes para el ejercicio de las antes mencionadas y para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.- - Cuando la Fiduciaria, actúe por instrucciones del Comité



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

Técnico estará liberado de responsabilidad, en términos del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.- - DECIMA.- SESIONES DEL COMITÉ TÉCNICO.- - Las sesiones del Comité Técnico deberán efectuarse en el domicilio de cualesquiera de sus integrantes y se celebrarán en cualquier tiempo y a solicitud de cualquiera de sus miembros en el entendido de que deberá realizarse una reunión cuando menos cada (2) dos meses, en la cual se analizará y en su caso se aprobarán los estados financieros de este Fideicomiso con base en la información y documentación que le proporcionen las personas encargadas de la contabilidad de este Fideicomiso.- - Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico deberán ser entregadas personalmente o enviadas a cada uno de los miembros, por escrito y con acuse de recibo mediante correo certificado o correo electrónico, a los domicilios, teléfonos y direcciones de correo electrónico que al efecto señale cada uno de ellos y que hayan registrado con la Fiduciaria.- - La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por las personas que la realicen.- - Para los efectos anteriores los miembros del Comité Técnico al momento de aceptar el cargo conferido, comunicarán a la Fiduciaria sus respectivos domicilios, teléfonos y direcciones electrónicas.- - Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, siempre y cuando estén presentes en ella todos los miembros del Comité Técnico.- - Los miembros del Comité Técnico deberán acudir personalmente a las reuniones del Comité Técnico ya que dicho cargo es personal e intransferible.- - Para considerar legalmente instalada una sesión del Comité Técnico, será necesario que se encuentren presentes la mayoría de sus integrantes.- - DECIMA PRIMERA.- PATRIMONIO AUTÓNOMO.- - Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo cuyo propietario es la Fiduciaria, por lo que los Fideicomitentes o Fideicomisarios no podrán cederlos, enajenarlos o gravarlos, ni incluirlos como propios en caso de existir en su contra un procedimiento de concurso mercantil.- - DECIMA SEGUNDA.- DE LA DURACIÓN.- - El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines no pudiendo exceder del máximo que la ley permita.- - El presente contrato se extinguirá por cualquiera de las causas que señala el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- - DÉCIMA TERCERA.- PROHIBICIÓN LEGAL.- - Declara el Fiduciario que ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de las disposiciones cuyo texto se transcribe a continuación, en cumplimiento del artículo 106, fracción XIX, de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones legales relativas que a la letra dice:- - DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO:- - ".. Artículo 394 Quedan prohibidos:- - I.- Los fideicomisos secretos;- - II.- Aquéllos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del Fideicomitente; y- - III.- Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro."- - DE LA LEY DE INSTITU-

CIONES DE CRÉDITO- - "Artículo. 106.- A las Instituciones de Crédito les estará prohibido:-
- XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta ley:- - a) Derogada.- - b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se o adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.- - Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, estos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.- - En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración del Fiduciario en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria."- - c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;- - d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo ochenta y ocho de la Ley de Sociedades de Inversión;- - e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;- - f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que el fiduciario tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones, los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general; - - g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y - - h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor. - - Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo. - - "...artículo 142.- la información y documentación relativa a las operaciones y servicios a que se refiere el artículo 46 de la presente ley, tendrá carácter confidencial, por lo que las instituciones de crédito, en protección del derecho a la privacidad de sus clientes y usuarios que en este artículo se establece, en ningún caso podrán dar noticias o información de los depósitos, operaciones o servicios, incluyendo los previstos en la fracción xv del citado artículo 46, sino al depositante, deudor, titular, beneficiario, Fideicomitente, Fideicomisario, comitente o mandante, a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio. Como excepción a lo dispuesto por el párrafo anterior, las instituciones de crédito estarán obligadas a dar las noticias o información a que se refiere dicho párrafo, cuando lo solicite la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular o, en su caso, el Fideicomitente, Fideicomisario, Fiduciaria, comitente, comisionista, mandante o mandatario sea parte o acusado. Para los efectos del presente párrafo, la autoridad judicial podrá formular su solicitud directamente a la institución de crédito, o a través de la comisión nacional bancaria y de valores. Las instituciones de crédito también estarán exceptuadas de la prohibición prevista en el primer párrafo de este artículo y, por tanto, obligadas a dar las noticias o información mencionadas, en los casos en que sean solicitadas por las siguientes autoridades: i. el procurador general de la república o el servidor público en quien delegue facultades para requerir información, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; ii. Los procuradores generales de justicia de los estados de la federación y del distrito federal o subprocuradores, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; el procurador general de justicia militar, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; iv. Las autoridades hacendarias federales, para fines fiscales; v. la secretaría de hacienda y crédito público, para efectos de lo dispuesto por el artículo 115 de la presente ley; vi. el tesorero de la federación, cuando el acto de vigilancia lo amerite, para solicitar los estados de cuenta y cualquier otra información relativa a las cuentas personales de los servidores públicos, auxiliares y, en su caso, particulares relacionados con la investigación de que se trate; vii. La auditoría superior de la federación, en ejercicio de sus facultades de revisión y fiscalización de la cuenta pública federal y respecto a cuentas o contratos a través de los cuáles se administren o ejerzan recursos públicos federales; viii. El titular y los subsecretarios de la secretaría de la función pública, en ejercicio de sus facultades de investigación o auditoría para verificar la evolución del patrimonio de los servidores públicos federales. la solicitud de información y documentación a que se refiere el párrafo anterior, deberá formularse en todo caso, dentro del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 41 y 42 de la ley federal de responsabilidades administrativas de los servidores públicos, y ix. La unidad de fiscalización de los recursos de los partidos políticos, órgano técnico del consejo general del instituto federal electoral, para el ejercicio de sus atribuciones legales, en los términos establecidos en el código federal de instituciones y procedimientos electorales. Las autori-



dades electorales de las entidades federativas solicitarán y obtendrán la información que resulte necesaria también para el ejercicio de sus atribuciones legales a través de la unidad primeramente mencionada. Las autoridades mencionadas en las fracciones anteriores solicitarán las noticias o información a que se refiere este artículo en el ejercicio de sus facultades y de conformidad con las disposiciones legales que les resulten aplicables. Las solicitudes a que se refiere el tercer párrafo de este artículo deberán formularse con la debida fundamentación y motivación, por conducto de la comisión nacional bancaria y de valores, los servidores públicos y las instituciones señalados en las fracciones i y vii, y la unidad de fiscalización a que se refiere la fracción ix, podrán optar por solicitar a la autoridad judicial que expida la orden correspondiente, a efecto de que la institución de crédito entregue la información requerida, siempre que dichos servidores o autoridades especifiquen la denominación de la institución, el número de cuenta, el nombre del cuentahabiente o usuario y demás datos y elementos que permitan su identificación plena, de acuerdo con la operación de que se trate. Los empleados y funcionarios de las instituciones de crédito serán responsables, en los términos de las disposiciones aplicables, por violación del secreto que se establece y las instituciones estarán obligadas en caso de revelación indebida del secreto, a reparar los daños y perjuicios que se causen. Lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tienen las instituciones de crédito de proporcionar a la comisión nacional bancaria y de valores, toda clase de información y documentos que, en ejercicio de sus funciones de inspección y vigilancia, les solicite en relación con las operaciones que celebren y los servicios que presten, así como tampoco la obligación de proporcionar la información que les sea solicitada por el banco de México, el instituto para la protección al ahorro bancario y la comisión para la protección y defensa de los usuarios de servicios financieros, en los términos de las disposiciones legales aplicables. Se entenderá que no existe violación al secreto propio de las operaciones a que se refiere la fracción xv del artículo 46 de esta ley, en los casos en que la auditoría superior de la federación, con fundamento en la ley que norma su gestión, requiera la información a que se refiere el presente artículo. Los documentos y los datos que proporcionen las instituciones de crédito como consecuencia de las excepciones al primer párrafo del presente artículo, sólo podrán ser utilizados en las actuaciones que correspondan en términos de ley y, respecto de aquéllos, se deberá observar la más estricta confidencialidad, aun cuando el servidor público de que se trate se separe del servicio. Al servidor público que indebidamente quebrante la reserva de las actuaciones, proporcione copia de las mismas o de los documentos con ellas relacionados, o que de cualquier otra forma revele información en ellos contenida, quedará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes. Las instituciones de crédito deberán dar contestación a los requerimientos que la comisión nacional bancaria y de valores les formule en virtud de las peticiones de las autoridades indicadas en este artículo, dentro de los plazos que la misma determine. La propia comisión podrá sancionar a las instituciones de crédito que no cumplan con los plazos y condiciones que se establezca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 al 110 de la presente ley. La comisión emitirá disposiciones de carácter general en las que establezca los requisitos que deberán reunir las solicitudes o requerimientos de información



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

que formulen las autoridades a que se refieren las fracciones i a ix de este artículo, a efecto de que las instituciones de crédito requeridas estén en aptitud de identificar, localizar y aportar las noticias o información solicitadas.” - De igual forma, el Fiduciario le ha hecho saber y explicado en forma inequívoca a los Fideicomitentes y Fideicomisarios que con fecha veintitrés de junio de dos mil cinco, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, la denominada Circular “1/2005” (uno diagonal dos mil cinco) relativa a las Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso (en lo sucesivo denominada la “Circular 1/2005” uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México. En la circular “1/2005” (uno diagonal dos mil cinco), se establecieron, entre otras disposiciones, ciertas prohibiciones que el Fiduciario a continuación transcribe, para efectos del conocimiento de las partes:- - “...6 PROHIBICIONES.- - 6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:- - a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;- - b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y - - c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.- - 6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.- - 6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.- - 6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas instituciones por alguna autoridad.- - 6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.- - 6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución”.- - Asimismo, de conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), el Fiduciario ha hecho saber a las partes que responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en el presente Fideicomiso siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su culpa y así lo determine la autoridad judicial competente.- - Por último, de igual forma ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, la “Circular 1/2005 Bis” (uno diagonal dos mil cinco bis) emitida por el Banco de México, por las que se modifican las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso, publicadas el 23 de junio de 2005, por lo que se refiere al segundo párrafo del numeral 4.2, para quedar en los términos siguientes:- - “4. OPERACIONES DE LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS CON OTRAS ENTIDADES.- 4.2... Asimismo, las Instituciones Fi-



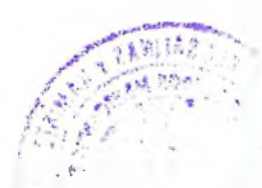
duciarias podrán realizar operaciones de compraventa de divisas directamente con Casas de Cambio y operaciones de compraventa de acciones de sociedades de inversión directamente con las Sociedades Operadoras de Sociedades de Inversión que presten tales servicios.- - DECIMA CUARTA- HONORARIOS Y COMISIONES DE LA FIDUCIARIA.- - Por su intervención en este Fideicomiso, la Fiduciaria percibirá con cargo al patrimonio fideicomitado y en su defecto, con cargo a los Fideicomitentes, las siguientes comisiones:- - 1.- Por la elaboración del contrato y la aceptación del cargo de la Fiduciaria, la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos a la firma de esta escritura (así).- - 2.- Por la administración del patrimonio fideicomitado la cantidad anual de \$114,000.00 (Ciento catorce mil pesos 00/100 m.n.) pagaderos por anualidades adelantadas, siendo el primer pago al momento de firma de este Contrato.- - 3.- Por convenio modificatorio al Fideicomiso, y/o forma de administrar el patrimonio del fideicomiso, y/o la constitución del régimen de propiedad en condominio la cantidad de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 moneda nacional), pagadero al momento de su celebración.- - 4.- Por la firma que realice la Fiduciaria de cualquier escritura, contrato o documento en ejecución de los fines del Fideicomiso, la cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), pagadero a la firma de cada documento.- - 5.- Por el otorgamiento de poderes, la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 moneda nacional) por la firma de cada documento.- - 6.- Por cada transmisión de propiedad, la cantidad de \$1,275.00 (Un mil doscientos setenta y cinco pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos por cada documento.- - 7.- Por cada Convenio de Adhesión, la cantidad de \$1,000.00 (Un mil pesos 00/100 Moneda Nacional).- - 8.- Cualquier servicio adicional como pudiere ser la expedición de cheques de caja, transferencias vía electrónica, órdenes de pago, entre otras, se cobrará las cantidades que para tales efectos tenga establecido Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel. - - Las comisiones y honorarios de la Fiduciaria causan el Impuesto al Valor Agregado y el primer día de cada año se actualizarán, en la misma proporción en que se hubiere incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor y en caso de que desaparezca dicho Índice, se tomará como base el parámetro que lo sustituya, en el año inmediato anterior, en cuyo caso, la Fiduciaria notificará al Comité Técnico dichos incrementos.- - Los Fideicomitentes se obligan a pagar las comisiones pactadas en el presente Contrato en las oficinas de la Fiduciaria y sin necesidad de requerimiento, siendo garantía de pago el patrimonio del presente Fideicomiso. En caso contrario, la Fiduciaria podrá proceder conforme se establece el artículo treinta y dos Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. - - Las comisiones pactadas, serán cubiertas con cargo al patrimonio fideicomitado, invariablemente de la cuenta que existan recursos. En caso de que en algún momento existieran recursos insuficientes dentro del patrimonio fideicomitado, aún sin haberse extinguido el Fideicomiso previamente, o bien, si éste no cuenta con patrimonio líquido, los Fideicomitentes se obligan a depositar las cantidades antes mencionadas para cubrir las comisiones de la Fiduciaria. - - DECIMA QUINTA.- DE LA FALTA DE PAGO DE HONORARIOS Y COMISIONES.- - En caso de que los honorarios y comisiones de la Fiduciaria no sean pagados conforme a la cláusula anterior, los Fideicomitentes deberán pagarle intereses moratorios mensuales, a la tasa



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

que resulte de agregar 1.5 (uno punto cinco) puntos porcentuales al Costo Porcentual Promedio de Captación (CPP) que publique Banco de México para el mes que corresponda a la mora. - - A falta de "CPP" se aplicará el índice que le sustituya. - - Los honorarios previstos se cobrarán en forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiere en el patrimonio del fideicomiso; en caso de que éste no sea suficiente, correrán por cuenta de los Fideicomitentes. - - La Fiduciaria sin responsabilidad se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, así como proceder a la extinción de este Fideicomiso, mientras exista cualquier adeudo a favor del mismo pendiente de liquidarse, por lo que los Fideicomitentes lo liberan de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar a ese respecto. - - DÉCIMA SEXTA.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.- - La Fiduciaria tendrá a su cargo las responsabilidades que le atribuye la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito, así como aquellas que se deriven del presente Contrato. - - La Fiduciaria no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso. - - La Fiduciaria responderá de las obligaciones que se contraigan en el desempeño de los fines del Fideicomiso únicamente hasta donde alcance el patrimonio Fideicomitado y siempre por instrucciones escritas que le dirija el Comité Técnico. - - La Fiduciaria no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella o por instrucción del Comité Técnico o los propios Fideicomitentes celebren contrato de prestación de servicios en términos de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten. - - Los Fideicomitentes defenderán y se obligan a sacar en paz y a salvo a la Fiduciaria, así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que se hagan valer contra; como resultado de; impuesta sobre; o incurrida por; con motivo o como consecuencia de; actos realizados por la Fiduciaria para el cumplimiento de los fines consignados en éste, y la defensa del patrimonio Fideicomitado, a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria o cuando la Fiduciaria realice algún acto que no le esté autorizado por el presente Fideicomiso, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el patrimonio fideicomitado o con este Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local como federal. - - En caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias a cargo de la Fiduciaria, relacionados directamente con el presente Fideicomiso y el patrimonio fideicomitado, generados por actos u omisiones de la Fiduciaria o de las partes, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, por sí o a través de terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria o que la Fiduciaria realizare algún acto no comprendido dentro de los fines del presente Fideicomiso), cualesquiera de dichas responsabilidades pecuniarias serán a cargo del patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance, y en



caso de insuficiencia, con cargo a los Fideicomitentes en forma solidaria.- - Cuando la Fiduciaria obre ajustándose a las instrucciones o acuerdos del Comité Técnico, estará libre de cualquier responsabilidad.- - Los Fideicomitentes convienen que la Fiduciaria no será responsable de ninguna obligación diferente a las establecidas en este contrato, ni del destino de los recursos entregados a terceros para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.- - La Fiduciaria hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes fideicomitidos, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso sin asumir, en lo personal, responsabilidad alguna por ello. - - La Fiduciaria desempeñará su cargo conforme a lo pactado en el presente Contrato, o sus convenios modificatorios, por lo que todos los actos, hechos, gestiones y operaciones que realiza son por cuenta y orden de los Fideicomitentes, en los términos del presente Fideicomiso.- - La Fiduciaria no es parte en la formalización de los contratos que los Fideicomitentes realicen con su clientela, o bien, de los documentos o convenios suscritos entre los Fideicomitentes.- - Los Fideicomitentes manifiestan expresamente que la Fiduciaria no será responsable en forma enunciativa mas no limitativa, de las consecuencias que se deriven de las controversias o conflictos, entre los Fideicomitentes, o de los Fideicomitentes y el Comité Técnico o de los miembros del Comité Técnico, o de demandas, o reclamaciones de terceros contra los Fideicomitentes, o demandas contra la Fiduciaria que provengan del cumplimiento de su encargo, que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, o que sean con relación a los bienes que forman el patrimonio fideicomitado, por lo que los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria para que proceda conforme a lo siguiente (i) en caso de que el conflicto o controversia sea en relación a los bienes que forman parte del patrimonio fideicomitado se limite al cumplimiento de la cláusula de Defensa del Patrimonio y podrá abstenerse de realizar acto o hecho alguno hasta en tanto reciba orden judicial o sentencia firme que haya causado ejecutoria, en la que le indiquen la forma de proceder y (ii) en caso de que la demanda o requerimiento sea en contra de la Fiduciaria y esta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines, los Fideicomitentes se obligan a indemnizarlo en términos de la cláusula Vigésima Octava del presente Contrato.- - Los Fideicomitentes liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el destino que se otorgue a los recursos que lleguen a formar parte del patrimonio fideicomitado, siendo la responsabilidad de la Fiduciaria la entrega de recursos por instrucciones del Comité Técnico, sin tener la obligación de recabar recibo o comprobante alguno.- - Los Fideicomitentes liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el manejo y disposición de los recursos que se encuentren en las cuentas del Fideicomiso, en caso de que el Comité Técnico designe a personas distintas a la Fiduciaria para el manejo de las citadas cuentas.- - DÉCIMA SEPTIMA.- OPERACIONES CON TERCEROS.- - La Fiduciaria deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello.- - DÉCIMA OCTAVA.- OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN.- - Las partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, autorizan y facultan a la Fiduciaria para celebrar operaciones de inversión, cambio de divisas y apertura de cuentas de cheques con la misma institución



siempre que ésta actúe por cuenta propia y reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones. - - No obstante lo anterior, la Fiduciaria requerirá autorización expresa y por escrito de los Fideicomitentes para celebrar cualquier otra clase de Contrato con la propia institución, con el fin de evitar conflicto de intereses. - - Adicionalmente, en virtud de que la Fiduciaria actúa por cuenta y orden de los Fideicomitentes, en las operaciones que celebra con la propia institución, no operará la extinción por confusión de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos, en virtud de que la Fiduciaria actúa en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y de acuerdo a instrucciones de los Fideicomitentes o Comité Técnico. - - En virtud de lo anterior, la Fiduciaria ha explicado de manera clara e inequívoca a las partes el contenido de la sección 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular "1/2005" vigente, emitida por el Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar: - -

"...5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses." - -

DÉCIMA NOVENA.- DISPOSICIONES FISCALES RELATIVAS AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- - Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, serán por cuenta y a cargo de los Fideicomitentes, que están obligados a realizar en forma directa y sin la intervención de la Fiduciaria los enteros y pagos de impuestos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de índole fiscal que le sean aplicables en cumplimiento a los fines de este Contrato. - - En este acto los Fideicomitentes, asumen cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedores de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información, autorizando a la Fiduciaria a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes de los Fideicomitentes y de los Fideicomisarios, o cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones de información requerida, conforme a las leyes y reglamentos aplicables. - - Las partes convienen que ante la eventualidad de que la Fiduciaria le sea requerido por las autoridades fiscales competentes, el pago de algún impuesto, derecho o contribución derivada de la operación del presente Fideicomiso, su responsabilidad se limitará únicamente a notificar mediante simple escrito al Comité Técnico del requerimiento de la autoridad en el domicilio convencional señalado en el presente Fideicomiso, para que éste último proceda según a su derecho convenga. En

caso de que el Comité Técnico hiciera caso omiso a la notificación hecha por la Fiduciaria, esta última únicamente responderá hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado, o bien, en caso de que Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, sufriera algún daño pecuniario alguno por cobro de impuestos derechos y/o contribuciones por parte de las autoridades fiscales derivados de las actividades que realizan los Fideicomitentes, estos se obligan a sacarla en paz y a salvo e indemnizarla, así como resarcir los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados por el incumplimiento, en virtud de que la observancia de las obligaciones fiscales son responsabilidad única y exclusiva de los Fideicomitentes, aun después de extinto el Fideicomiso.- - En consideración de lo anterior, queda estrictamente prohibido que los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios y/o fedatarios y/o cualquier tercero hagan uso del Registro Federal de Contribuyentes propio de Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel para la declaración de cualquier impuesto y/o expedición de facturas fiscales a esa institución en virtud de los actos derivadas de los fines del Fideicomiso, asimismo, el domicilio fiscal del Fideicomiso para efectos fiscales será el que determinen los propios Fideicomitentes, o en su caso, el Comité Técnico, siendo su obligación, según corresponda, presentar ante las autoridades fiscales los documentos necesarios para acreditar el domicilio que determinen, quedando prohibido utilizar el domicilio fiscal propio de Banca Mifel S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel o cualquier otro domicilio que a dicha Institución le corresponde o le pudiera corresponder por sus servicios de banca.- - Los Fideicomitentes por conducto del Comité Técnico, se obligan a entregar de manera mensual o cuando la requiera la Fiduciaria, la información fiscal que se haya generado en dicho periodo, tales como declaraciones, enteros, avisos, comunicaciones, ejercicio de acciones, etcétera. En caso de que se abstengan de entregar dicha información a la Fiduciaria será causa grave y la Fiduciaria podrá renunciar a su encargo y será aplicable lo señalado en la cláusula Vigésima Tercera de la Renuncia y Sustitución Fiduciaria del presente Contrato.- - En caso de ser aplicables, las obligaciones que deriven del Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) en relación con el presente Fideicomiso, serán exclusivamente a cargo de los Fideicomitentes. Las partes de este Fideicomiso liberan de toda responsabilidad a la Fiduciaria por el cumplimiento de toda y cada una de las obligaciones conforme a FATCA. La Fiduciaria entregará a los Fideicomitentes toda la documentación o información con la que cuente, que le sea solicitada para que permita al Fideicomitente de que se trate, dar cumplimiento a lo anterior.- - VIGÉSIMA.- PODERES Y FACULTADES DE LA FIDUCIARIA.- - Única y exclusivamente para la realización de los fines de este Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen y de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, la Fiduciaria tendrá con respecto a los bienes fideicomitados los más amplios poderes y facultades, mismos que se especifican a continuación:- - A) Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especiales, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no




MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querellas en materia penal y para desistir de ellas, cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.- - Las citadas facultades se ejercerán ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal y penal y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.- - B) Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana.- - C) Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana.- - D) Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.- - E) Poder para aperturar cuentas de cheques y de inversión en las Instituciones de Crédito y para designar a las personas autorizadas para girar cheques u ordenar transferencias electrónicas contra las mismas.- - F) Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.- - VIGÉSIMA PRIMERA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.- - En caso de que la Fiduciaria reciba alguna notificación judicial o cualquier reclamación respecto al patrimonio del presente Fideicomiso, no estará obligada a realizar en forma directa la defensa legal del mismo, debiendo únicamente notificar en un plazo máximo 2 (dos) días hábiles al Comité Técnico la existencia de la reclamación o procedimiento, para que este último se avoque a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad de la Fiduciaria.- - Los Fideicomitentes y el Comité Técnico, tendrán la obligación de avisar por escrito a la Fiduciaria cualquier situación que pudiera poner en riesgo el patrimonio del Fideicomiso, así como nombrar a las personas a quienes la Fiduciaria les deberá otorgar poder para pleitos y cobranzas, no siendo esta última responsable del pago de los honorarios y gastos de los apoderados.- - La Fiduciaria otorgará a las personas que indique el Comité Técnico, los poderes que fueren suficientes para la defensa del patrimonio fideicomitado, no siendo la Fiduciaria responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni del pago de los honorarios y gastos que los mismos devenguen o causen. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen. En caso de que el Comité Técnico se abstenga de instruir a la Fiduciaria el nombre de las personas a las que se otorgará poder, con la notificación que la Fiduciaria realice al Comité Técnico, quedará relevado de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios que se causen al patrimonio del Fideicomiso. - - En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra de la Fiduciaria por parte de algún tercero respecto del presente fideicomiso, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al patrimonio del Fideicomiso, sin que para ese efecto se requiera autorización alguna por parte de los Fideicomitentes o del Comité Técnico. En caso de que

Colégio de
Notarios
N





no fueren suficientes los fondos del patrimonio fideicomitado para sufragar dichos gastos, los Fideicomitentes estarán obligados a cubrirlos directamente, resarciendo a la Fiduciaria los gastos que ella hubiere efectuado. - - VIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES AL FIDEICOMISO.- - Los términos y condiciones de este contrato solamente podrán modificarse por autorización expresa del Comité Técnico y con la comparecencia de cada uno de los Fideicomitentes y de la Fiduciaria.- - Queda expresamente pactado por las partes que toda modificación deberá dejar inalterables los derechos o beneficios previamente constituidos en el presente Fideicomiso a favor de terceros, salvo que dichos terceros otorguen su conformidad.- - VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA.- - La Fiduciaria podrá renunciar a su cargo, previo aviso por escrito al Comité Técnico, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación. La Fiduciaria también podrá cesar su encargo si así lo deseara el Comité Técnico, quien en tal caso lo notificará por escrito a la Fiduciaria, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación.- - Al cesar en su cargo la Fiduciaria por renuncia o remoción, elaborará un reporte por escrito del patrimonio del Fideicomiso y lo entregará al Comité Técnico, quien dispondrá de un plazo de 30 (treinta) días naturales para examinar dicho reporte y formular las aclaraciones que consideren pertinentes. Concluido dicho plazo se entenderá tácitamente aprobado el informe si no se realizan observaciones al respecto. - - Al designarse un sucesor de las funciones Fiduciarias y una vez celebrado el convenio de sustitución respectivo, la nueva Fiduciaria quedará investida de todas las facultades, derechos, deberes, poderes y obligaciones de la Fiduciaria anterior, tomando posesión de los bienes Fideicomitados, en los términos y para los efectos indicados en este contrato.- - La Fiduciaria de igual forma se reserva la facultad de solicitar la sustitución fiduciaria para el caso de que se le adeuden honorarios fiduciarios.- - VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA NO RELACION LABORAL.- - La Fiduciaria no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella o por instrucción del Comité Técnico o los propios Fideicomitentes celebren contrato de prestación de servicios en términos de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten.- - En consideración de lo anterior, las partes expresamente acuerdan que por ningún motivo existirá relación laboral de ninguna especie entre la Fiduciaria y los Fideicomitentes, y el personal del que cada una de ellas se auxilie, respectivamente, para la ejecución de los fines del Fideicomiso, en virtud de lo anterior los Fideicomitentes reconocen que la Fiduciaria, no asumirá, el carácter de patrón, ni de patrón sustituto, ni tendrá a su cargo ninguna obligación laboral frente a los empleados de los Fideicomitentes y/o del personal y/o empresa que este contrate para llevar a cabo el fin y/o las actividades para cumplir con los fines del presente Fideicomiso, ni tampoco tendrá ninguna responsabilidad de hecho o de derecho, por los actos u omisiones que sus empleados y/o empresas que contraten, ejecuten o dejen de ejecutar, respecto de la relación laboral que existe entre éstos y que incluso impidan llevar a cabo los fines del Fideicomiso, sin embargo, si cualesquier derechos que asistan a esas personas conforme a la ley, los ejercerán contra la Fiduciaria, en su caso, para cumplir con las resoluciones que la autoridad competente dicte afectará, en la medida que sea necesaria, los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin que tenga obliga-



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

ción de pagar con sus propios recursos, siendo lo anterior con fundamento en lo establecido en el Artículo 82 de la Ley de Instituciones de Crédito. - - VIGÉSIMA QUINTA.- RENDICIÓN DE CUENTAS.- - La Fiduciaria mensualmente remitirá al Comité Técnico dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes al cierre del mes, al domicilio que haya señalado en el presente contrato, un estado de cuenta que manifieste los movimientos realizados en las cuentas de cheques y de inversión de este Fideicomiso por el periodo de que se trate. De igual manera, la Fiduciaria podrá proporcionar al Comité Técnico, la dirección de internet en la cual el citado órgano colegiado podrá revisar y obtener los estados de cuenta respectivos, con lo cual se da por cumplida la obligación de la Fiduciaria consignada en la presente cláusula. - - Una vez que el Comité Técnico haya recibido los estados de cuenta contará con un plazo de 15 (quince) días naturales para su revisión, en caso de no hacer observaciones, serán tácitamente aprobados.- - VIGÉSIMA SEXTA.- REGLAMENTACIÓN ADICIONAL.- - Con el objeto de dar debido cumplimiento a las finalidades del presente Fideicomiso, el Comité Técnico tendrá la facultad de formular todos aquellos reglamentos, disposiciones, circulares, contratos, políticas, sistemas, procedimientos, manuales de operación y toda clase de documentos que fueren necesarios para ello, los cuales no serán oponibles a la Fiduciaria, ya que sus obligaciones se derivan a lo expresamente pactado en el presente Fideicomiso.- - VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DOMICILIOS, INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES A LA FIDUCIARIA.- - Las Partes, estando conscientes de los riesgos que implica la emisión de instrucciones por medios electrónicos, tales como errores, inseguridad y falta de confidencialidad, así como de la posibilidad de que deriven actividades fraudulentas, y convienen con la Fiduciaria que todo tipo de instrucciones relacionadas con el presente Contrato sean enviadas mediante (i) escrito en original, copia digitalizada o certificada, (ii) correo electrónico del dominio o del dominio de la persona autorizada que firma la instrucción, (iii) correo certificado o tradicional, mensajería o mensajería especializada, (iv) documentos en formato "PDF" o similar enviado como archivo adjunto en correo electrónico o (v) mediante fedatario público; comunicaciones que deberán contar con evidencia de acuse de recibo ("Medio de Comunicación Permitido"). En virtud de lo anterior, las partes en este acto autorizan a la Fiduciaria para que proceda de conformidad con las Instrucciones que reciba a través del Medio de Comunicación Permitido y conforme a los términos del presente Contrato, y en este acto liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de dichas transmisiones y se comprometen a indemnizarla en los términos de la indemnización establecida en el presente Contrato. Lo anterior en el entendido de que la Fiduciaria, con excepción de lo dispuesto en el presente Fideicomiso, no estará obligada a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o a cerciorarse de la identidad del remitente o confirmante, por lo tanto, las partes aceptan expresamente estar obligados por cualquier instrucción o comunicación que haya sido enviada en su nombre conforme a los términos del presente Fideicomiso, y aceptada por la Fiduciaria.- - Cualquier notificación u otra comunicación con respecto al presente Contrato será por escrito y será efectiva el día hábil inmediato siguiente al día en que sea recibida, debiendo constar dicha recepción con acuse de recibo o confirmación de envío, y podrá entregarse en forma personal, por servicio de mensajería o correo certificado de pri-

mera clase, porte pagado y dirigida al destinatario a los domicilios señalados a continuación (o a cualquier otro domicilio que las partes se notifiquen por escrito con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la notificación respectiva):- - FIDEICOMITENTES: - - INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V.: Querétaro 65 B Col. Roma, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.- - A+J ACABADOS, S.A. de C.V.: Benjamín Franklin 16B, Local A, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11800, Ciudad de México.- - ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ: Sierra Guadarrama 90, Int. 201, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.- - DAVID JOSE MASRI IDI: Sócrates 222 int. 401 Col. Polanco 2da secc. Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11540, Ciudad de México.- - MARCOS HILU BETECH: Sierra Vertientes 301 int. 305 Col. Lomas de Chapultepec Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México. - - EMILIO ARAKINDJI BAGDADI: Av 16 de septiembre número 46, int 2-R, Colonia Alce Blanco, C.P. 53370, Naucalpan de Juárez, Estado de México.- - HYUN JOON LEE: Hacienda El Ciervo 39, int 702, Hacienda de las Palmas, Huixquilucan, C.P. 52763, Estado de México. - - LEON LEVY AKKAD: Cofre de Perote 245, edif. Torre C, Dep 202, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.- - MARCOS CATTAN MICHAN: Moliere 102, int 303, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11530, Ciudad de México.- - SALOMÓN JASQUI ROMANO: Calderón 309, piso 1, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México. - - SAÚL LANIADO BETECH: Paseo de Tamarindos, 130-140 int. 903, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05120, Ciudad de México.- - FIDUCIARIA: Avenida Presidente Masaryk no. 214, Segundo Piso, Colonia Polanco Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11560, Ciudad de México.- - LOS FIDEICOMITENTES DESIGNAN COMO DOMICILIO DEL COMITÉ TECNICO: Querétaro 65 B Col. Roma, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.- - En caso de cambio de alguno de los domicilios señalados, estos deberán ser notificados por escrito a la Fiduciaria; de no hacerlo, los avisos y notificaciones que éste les haga surtirán plenamente sus efectos en el último domicilio señalado. - - (a) Las partes convienen que la Fiduciaria será instruida por quien esté facultado para ello en términos de este Contrato, mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales deberán (i) estar dirigidas a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria; (ii) hacer referencia al número de Fideicomiso asignado; (iii) contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos de este Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante la Fiduciaria en términos del documento que se adjunta a este Fideicomiso como Anexo Único (remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la instrucción correspondiente; en el entendido que si ya se le hubiera entregado copia de dicha identificación previamente a la Fiduciaria, no se deberá remitir nuevamente); (iv) la instrucción expresa y clara que se desea realice la Fiduciaria, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que la Fiduciaria podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y la Fiduciaria no tendrá ninguna responsabilidad al llevar a cabo la instrucción en los



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

JOTARÍA
170

términos solicitados, salvo por error manifiesto); (v) cuando la instrucción solicite a la Fiduciaria realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, siempre y cuando la misma haya sido emitida conforme a los términos previstos en el Fideicomiso y dentro del plazo señalado para tales efectos, la Fiduciaria sólo estará obligado a ejecutar la misma cuando cuente con recursos suficientes en las Cuenta del Fideicomiso y según las disposiciones previstas en este Contrato; y (vi) ser enviadas al domicilio convenido en esta cláusula, en original debidamente firmado por quien instruya, con cuando menos 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha en que se venga a realizar; en el entendido que al Fiduciaria estará facultado para operar instrucciones que le sean remitidas vía correo electrónico sólo de la siguiente dirección alberto@abec.mx (archivo ".pdf" con firmas autógrafas) o por cualquier medio electrónico (debidamente digitalizadas), obligándose las partes a la entrega física del original debidamente firmado, dentro de los 3 (tres) días siguientes a aquel en que la Fiduciaria reciba la instrucción por los medios antes convenidos. En caso de que la Fiduciaria no reciba el original dentro del plazo señalado, se abstendrá, sin responsabilidad de acatar las instrucciones subsecuentes. De igual manera y en caso de cambio en las direcciones de correo electrónico, el Comité Técnico deberá informar por escrito a la Fiduciaria, las nuevas direcciones de correo electrónico para recepción de instrucciones de manera digital. - - (b) La Fiduciaria no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante. Las partes aceptan expresamente estar obligadas a cualquier instrucción que haya sido enviada en su nombre según lo previsto en este Contrato. En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad o exista error manifiesto, las partes expresa e irrevocablemente instruyen a la Fiduciaria a no ejecutar las instrucciones respectivas, liberándola expresamente de cualquier responsabilidad.- - (c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (b) anterior, la Fiduciaria tendrá discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable, para proceder o no en términos de la instrucción de que se trate. En el supuesto de que con motivo o sospecha razonable, decida no proceder en términos de la instrucción respectiva, la Fiduciaria deberá solicitar a la parte que haya emitido la instrucción confirmación de la misma para efectos de proceder en sus términos; en el entendido que en caso de no obtener la confirmación respectiva, la Fiduciaria estará facultado a no proceder en los términos de dicha instrucción.- - VIGÉSIMA OCTAVA.- INDEMNIZACIÓN A LA FIDUCIARIA.- - En ausencia de negligencia, mala fe o dolo (determinada por autoridad competente en resolución inapelable) de la Fiduciaria, sus funcionarios, representantes y/o empleados y siempre y cuando la Fiduciaria hubiera actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y/o las instrucciones escritas del Comité Técnico a la Fiduciaria (incluyendo sus delegados fiduciarios, empleados, personal y/o apoderados) tendrá derecho a, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, (i) ser indemnizado y sacado en paz y a salvo (a) con relación a la celebración y/o cumplimiento de cualquier disposición de este Contrato o la consumación de cualesquiera de las operaciones que se contemplan en este Contrato, y (b) en caso de que surja cualquier reclamación, procedimiento judicial, responsabilidad, pérdida, daños, sanciones, sentencias, incluyendo cualquier contingencia fis-

cal y/o ambiental derivada o que se relacione con este Fideicomiso, emitida o impuesta por cualquier tercero y/o autoridad competente contra la Fiduciaria, sus directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal y (ii) el reembolso de cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo (incluyendo gastos y honorarios razonables de los apoderados) incurrido o cualquier otro daño o pérdida ocasionado en virtud de cualesquiera reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, incluyendo cualquier contingencia fiscal y/o ambiental emitida o impuesta por cualquier tercero y/o autoridades competentes en contra de la Fiduciaria, sus directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal en relación con la validez y/o legalidad de este Fideicomiso, o cualesquier otros actos llevados a cabo por la Fiduciaria de conformidad con las instrucciones por escrito recibidas de conformidad con todo lo anterior, ya sea ante autoridades administrativas o judiciales, tribunales arbitrales o judiciales, o cualquier otra instancia, ya sea local o federal, en México o en el extranjero. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor de la Fiduciaria conforme a lo previsto en este párrafo (o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos), los Fideicomitentes, realizarán los mismos según resulten aplicables. - - Asimismo, cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo debidamente comprobado (incluyendo gastos razonables y honorarios de apoderados legales) incurridos o cualquier otro daño o pérdida ocasionada por virtud de reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, emitidas o impuestas por terceras personas a la Fiduciaria, sus delegados fiduciarios, directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal, en relación con hechos u omisiones de alguna persona que implique un incumplimiento a las obligaciones de la Fiduciaria previstas en este Fideicomiso, deberán reembolsarse a la Fiduciaria con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en caso de insuficiencia, con cargo a los Fideicomitentes, liberando las partes a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad incluyendo el pago de gastos y de abogados que resulten por la falta de atención a cualquier reclamación a que se refiere el presente párrafo. - - Si cualquier acto por cuenta de la autoridad o consecuencia legal crea una responsabilidad monetaria sobre el Fideicomiso y/o el Patrimonio del Fideicomiso y es ocasionado por actos u omisiones de las partes de este Fideicomiso, la Fiduciaria en cumplimiento con los fines de este Fideicomiso, o por terceras personas, salvo por negligencia, mala fe o dolo (determinada por autoridad competente en resolución inapelable) de la Fiduciaria, sus funcionarios, representantes y/o empleados y/o que la Fiduciaria no haya actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y/o las instrucciones recibidas en términos del Fideicomiso, el pago derivado de dichas responsabilidades monetarias se pagarán con cargo al patrimonio del Fideicomiso y en caso de insuficiencia, con cargo a los Fideicomitentes. Los pagos referidos en esta cláusula no comprenden ni forman parte de los honorarios que la Fiduciaria tiene derecho a recibir por este Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso no tenga fondos suficientes para efectos de esta cláusula la Fiduciaria no será responsable del pago de dicha obligación. - - La Fiduciaria tiene derecho a ser representado en cualquier procedimiento derivado de este Fideicomiso por sus propios apoderados. To-



dos los gastos y honorarios razonables, debidamente comprobados, relacionados con dichos procedimientos deberán deducirse del patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor de la Fiduciaria conforme a lo previsto en este párrafo, o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos, los Fideicomitentes, realizarán los mismos según resulten aplicables.- - VIGÉSIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y DESACUERDO INSUPERABLE DE LOS FIDEICOMITENTES.- - 1.- En caso que como consecuencia de una divergencia de opinión o controversia suscitada entre los Fideicomitentes o los miembros del Comité Técnico: i) este Fideicomiso no pueda administrarse u operarse, o no pueda cumplir razonablemente con sus fines; ii) se presente un empate en las resoluciones que deben adoptarse por los miembros del Comité Técnico, ó iii) se presente una situación en la cual no se alcancen las mayorías requeridas para tomar dichas resoluciones, los Fideicomitentes contarán con un plazo de 5 (cinco) días naturales durante el cual conducirán entre ellos, negociaciones de buena fe para llegar a una solución del conflicto planteado o para adoptar la resolución que corresponda sobre el asunto en cuestión.- - 2.- Transcurrido el plazo indicado en el párrafo anterior, sin que los Fideicomitentes hubieren llegado a un acuerdo, cada uno de ellos designará un representante para que, en su nombre y representación, trate de superar el desacuerdo. Dichos representantes contarán con un plazo de 5 (cinco) días naturales durante el cual conducirán negociaciones de buena fe para superar el desacuerdo.- - 3.- Si pasado el plazo indicado en el párrafo anterior, los representantes designados por los Fideicomitentes, no han logrado superar el desacuerdo, se estará en la presencia de un Desacuerdo Insuperable, en cuyo caso, desde ahora los Fideicomitentes otorgan instrucciones irrevocables a la Fiduciaria para que proceda a su extinción anticipada en los términos y condiciones que se indican a continuación.- - 4.- Al producirse un Desacuerdo Insuperable, en los términos indicados en el párrafo anterior, cualquiera de los Fideicomitentes, procederá a notificarlo a la Fiduciaria (en lo sucesivo la "Solicitud") que contendrá los siguientes datos: i) el Desacuerdo Insuperable de que se trate; ii) la oferta incondicional e irrevocable de vender todos los derechos del Fideicomiso (en lo sucesivo los "Derechos Fideicomisarios") de que sea titular la parte que haya notificado el Desacuerdo Insuperable (en lo sucesivo la "Parte Solicitante") o de comprar todas los Derechos Fideicomisarios de la parte a la que se dirija la Solicitud (en lo sucesivo la "Parte Receptora"), a opción de esta última; y iii) el precio de contado y en efectivo ofertado por la Parte Solicitante para vender o comprar los Derechos Fideicomisarios, el que será igual para ambos supuestos y que será invertido por la Fiduciaria en instrumentos de renta fija y de inmediata realización.- - 5.- Dentro de los 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha en que la Fiduciaria reciba la Solicitud, la notificará a la Parte Receptora, quien dispondrá de un plazo de 10 (diez) días hábiles, contados a partir del día en que le fue notificada la Solicitud, para notificar a la Fiduciaria y a la Parte Solicitante decidir si: i) compra todos los Derechos Fideicomisarios de la Parte Solicitante; o ii) le vende la totalidad de sus propios Derechos Fideicomisarios, en ambos supuestos, al precio de contado ofertado en la Solicitud.- - 6.- Si la Parte Receptora opta por vender sus Derechos Fideicomisarios, o si transcu-



rran los plazos indicados sin que la Parte Receptora notifique cuál es la operación elegida por ella, se entenderá que optó por vender la totalidad de sus Derechos Fideicomisarios, casos en los cuales, la Fiduciaria entregará a la Parte Receptora el precio depositado por la Parte Solicitante y reconocerá a ésta última como titular de todos los Derechos Fideicomisarios y este Fideicomiso se extinguirá de pleno derecho respecto de la Parte Receptora. - - 7.- Si la Parte Receptora notifica su decisión de adquirir los Derechos Fideicomisarios de la Parte Solicitante, lo deberá comunicar por escrito a la Fiduciaria dentro del plazo referido y deberá acompañar a dicho escrito y entregar a la Fiduciaria el precio por la compra de los Derechos Fideicomisarios, mediante cheque de caja o certificado por una institución de crédito de nacionalidad mexicana, emitido a nombre de la Parte Solicitante, en cuyo caso, la Fiduciaria: i) hará entrega de dicho documento a la Parte Solicitante; ii) reembolsará a la Parte Solicitante el depósito que acompañó a su Solicitud, junto con los intereses que hubiere generado su inversión; y iii) reconocerá a la Parte Receptora como titular de todos los Derechos Fideicomisarios y este Fideicomiso se extinguirá de pleno derecho, únicamente respecto de la Parte Solicitante y siempre cuando se paguen los impuestos que se generen por la enajenación de los derechos fideicomisarios.- - Los gastos que realice la Fiduciaria para dar cumplimiento a lo establecido en la presente cláusula, serán suministrados con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en caso de que se abstenga este último de sufragar dichos gastos, la Fiduciaria sin responsabilidad se abstendrá de llevar a cabo los actos establecidos en la presente cláusula.- - TRIGÉSIMA.- RESERVA DE DERECHOS.- - Los Fideicomitentes, una vez que el Inmueble forme parte del patrimonio fideicomitado, se reservan el derecho de realizar dentro del Inmueble, las obras de urbanización y construcción en términos del Proyecto Ejecutivo para el Desarrollo o de las modificaciones al mismo, con recursos propios o con los financiamientos que en su caso contraten, de conformidad a lo resuelto por el Comité Técnico.- - Asimismo, los Fideicomitentes se reservan el derecho para promover y suscribir contratos privados preparatorios necesarios para la comercialización del Desarrollo. En el entendido que los recursos derivados de la comercialización, serán depositados en las cuentas del Fideicomiso, para ser entregados por la Fiduciaria conforme a las instrucciones del Comité Técnico.- - Los Fideicomitentes manifiestan expresamente que por ningún motivo utilizarán la marca, logotipo o imagen de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciario, en la publicidad que utilice para la comercialización, del Desarrollo.- - De igual manera, los Fideicomitentes se obligan a cumplir con todas y cada una de las disposiciones relativas en materia de urbanización y construcción respecto del Inmueble, así como de igual manera de entregar y responder de las garantías ante los adquirentes, que establezcan las disposiciones (así) - - TRIGÉSIMA PRIMERA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y POR DEFECTOS OCULTOS.- - Una vez que la Fiduciaria adquiera el Inmueble por cuenta y orden de los Fideicomitentes, los propios Fideicomitentes desde este acto, aceptan en asumir el saneamiento para el caso de evicción en términos de ley, facultando a la Fiduciaria para obligarlo en dichos términos en las escrituras de transmisión de propiedad. De igual manera, en los términos de la cláusula de Reserva de Derechos, los Fideicomitentes se obligan a responder frente a los



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

Fideicomisarios por la calidad de las construcciones realizadas en el Desarrollo, facultando de igual manera a la Fiduciaria para obligarlos en dichos términos en las escrituras de transmisión de propiedad.- - TRIGÉSIMA SEGUNDA.- POSESIÓN Y DEPÓSITO DE LOS INMUEBLES.- - Una vez que el Inmueble forme parte del patrimonio fideicomitado, en términos de la legislación vigente la Fiduciaria es la propietaria del mismo, no obstante los Fideicomitentes acuerdan designar como Depositario Alberto Baruj Esquinazi Calderón quien en la escritura en la cual se aporte el Inmueble recibirá la posesión y aceptara la calidad de Depositario. - - El Depositario: (i) se constituye como depositario de los Inmuebles y de los documentos que se señalan en la cláusula de Patrimonio, protestando su leal y fiel desempeño en términos de ley; (ii) se rige por lo establecido en la presente cláusula se rige por lo establecido en los artículos 2516, 2522 y 2523 del Código Civil Federal; (iii) está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su encargo; (iv) renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 del Código Civil Federal; (v) se compromete a no celebrar ninguna operación civil o mercantil, que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados; (vi) adquiere las obligaciones de un depositario, destacando que no podrá disponer de los Inmuebles; (vii) se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen los Fideicomitentes o el Comité Técnico, para llevar inspecciones de rutina o avalúos, edificación, urbanización o cualquier acto relacionado con el presente; (viii) informará a la Fiduciaria y al Comité Técnico, las gestiones necesarias para conservar el buen estado de los Inmuebles y en caso de que hubiera alguna situación que lo pusiera en peligro, se realice la defensa del mismo, en los términos del presente Fideicomiso.- - Las partes establecen que en caso de que los Fideicomitentes por cualquier razón decidan sustituir al Depositario, notificarán a la Fiduciaria y por conducto del Comité Técnico, procederán a designar a un nuevo Depositario, debiendo suscribir el acta de entrega recepción, en dicha acta el nuevo depositario deberá manifestar que sabe y conoce las obligaciones derivadas de su encargo. El Comité Técnico se obliga a informar por escrito a la Fiduciaria el nuevo nombramiento del Depositario designado.- - Los Fideicomitentes liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de la posesión de los Inmuebles, de los daños y perjuicios que sufra la materia dada en posesión, disminución del valor de los Inmuebles o cualesquier otra causa imputable al Depositario, o a los Fideicomitentes, autoridades o terceros.- - TRIGÉSIMA TERCERA.- GASTOS.- - Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo del presente Contrato serán por cuenta de los Fideicomitentes de manera proporcional a su participación, incluso también aquellos gastos y honorarios generados por la contratación de despachos a efecto de que lleven la contabilidad los Fideicomitentes en relación a su participación en el Fideicomiso.- - TRIGÉSIMA CUARTA.- DE LOS TÍTULOS.- - Los títulos de este Contrato son exclusivamente por conveniencia de las Partes para referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.- - TRIGÉSIMA QUINTA.- DE LA AUSENCIA DE VICIOS.- - En la celebración del presente Fideicomiso, no existe error, dolo o mala fe, ni vicio de voluntad alguno entre las partes, obligándose a estar y pasar por lo establecido en el presente Fideicomiso.- - TRIGÉSIMA SEXTA. - DE LA INTEGRIDAD Y DE LA DIVISIÓN.- - Si cualquier disposición del presente contrato es declarada nula o inválida,

N



las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida, en consecuencia, dicha disposición se interpretará como si estuviera escrita de tal manera que pueda ser aplicable hasta el mayor grado posible permitido por la ley.- - TRIGÉSIMA SÉPTIMA (así).- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- - Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente Contrato, las partes expresamente convienen que el mismo se rige por las disposiciones en la materia contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley de Instituciones de Crédito y en forma supletoria por el Código de Comercio y por el Código Civil Federal, mientras no se opongan a los términos expresamente pactados en este documento. - - Los contratantes convienen en sujetarse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando desde ahora expresamente al fuero que pudiera corresponderles por razón de su nacionalidad o domicilio actual o futuro u otras causas generadoras de competencia.- - Leído y enterados los contratantes del alcance y valor del presente Contrato, y conformes con su contenido, y por no contener error, omisión, dolo, mala fe, o cualquier otro vicio en el consentimiento de las partes, lo firman por duplicado los contratantes, quedando un ejemplar en posesión de los Fideicomitentes a través del Comité Técnico, y otro más para la Fiduciaria, constante de 46 páginas, en la Ciudad de México, a los 25 días del mes de enero del año 2018.- - //SIGUES (así) HOJAS DE FIRMAS// - - FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS- - INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V., - - REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR: - - ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN.- (Firma).- A+J ACABADOS S.A DE C.V. - - REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR: - - AARON ACHAR MASRI.- (Firma).- JOSÉ SHAYO HARRI.- (Firma).-Y POR SU PROPIO DERECHO:- DAVID JOSE MASRI IDI.- (Firma).- MARCOS HILU BETECH.- (Firma).- ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ.- (Firma).- EMILIO ARAKINDJI BAGDADI.- (Firma).- HYUN JOON LEE.- (Firma).- LEON LEVY AKKAD.- (Firma).- MARCOS CATTAN MICHAN.- (Firma).- SOLOMON JASQUI ROMANO.- (Firma).- SAUL LANIADO BETECH.- (Firma).- FIDUCIARIA.- BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.- LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LOPEZ.- DELEGADO FIDUCIARIO.- (Firma).- EDUARDO BERVERA LEÓN.- DELEGADO FIDUCIARIO.- (Firma).- - LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 CELEBRADO CON BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EL DÍA 25 DE ENERO DE 2018.- Anexo Único.- Miembros Propietarios y Suplentes del Comité Técnico.- Fideicomiso 2626/2018.- MIEMBROS PROPIETARIOS CARGO.- Alberto Baruj Esquinazi Calderón.- PRESIDENTE.- David Jose Masri Idi.- SECRETARIO.- Firmas:- - Alberto Baruj Esquinazi Calderón.- (Firma).- David Jose Masri Idi.- (Firma).-". -----

----- Agrego copia Certificada del citado documento, al apéndice correspondiente con la letra "A", para ser reproducido en los testimonios que del presente se expidan. -----

----- B).- Del CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 (DOS MIL



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

SEISCIENTOS VEINTISÉIS DIAGONAL DOS MIL DIECIOCHO): -----

----- "CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018, (EN ADELANTE EL "FIDEICOMISO"), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN, A+J ACABADOS, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR LOS SEÑORES AARÓN ACHAR MASRI Y JOSÉ SHAYO HARARI; POR OTRA PARTE POR SU PROPIO DERECHO LOS SEÑORES DAVID JOSÉ MASRI IDI, MARCOS HILU BETECH, ELIAHU TUS-SIE SCHWARTZ, EMILIO ARAKINDJI BAGDADI, HYUN JOON LEE, LEON LEVY AKKAD, MARCOS CATTAN MICHAN, SAÚL LANIADO BETECH Y SOLOMON JASQUI ROMANO, TODOS EN CARÁCTER DE FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS (LOS "FIDEICOMITENTES" Y/O "LOS FIDEICOMISARIOS") Y POR LA OTRA PARTE "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, LOS LICENCIADOS ALEJANDRO PÉREZ LECUONA Y CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU, ACTUANDO POR INSTRUCCIONES EXPRESAS DEL COMITÉ TÉCNICO Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA "FIDUCIARIA", QUE EN CONJUNTO CON LOS FIDEICOMITENTES Y/O FIDEICOMISARIOS SE LES IDENTIFICARÁ COMO "LAS PARTES", AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS. - - A N T E C E D E N T E S - - PRIMERO. Con fecha 25 de enero de 2018, los Fideicomitentes celebraron con la Fiduciaria, en carácter como fiduciario, el Fideicomiso. - - SEGUNDO. - - Con fecha 8 de julio de 2022, se le entregó a la Fiduciaria carta de instrucción por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, por los señores Alberto Baruj Esquinazi Calderón y David José Masri Idi, a efecto de formalizar la celebración del presente convenio modificador. Copia simple de dicha instrucción se adjunta al presente como Anexo "A". - - D E C L A R A C I O N E S - - I. Declaran los Fideicomitentes y Fideicomisarios, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que: - - Ratifican en su totalidad las declaraciones otorgadas de manera íntegra, según corresponda, en los mismos términos y alcances conforme a su otorgamiento original a la fecha de celebración del Fideicomiso y a su propia y exclusiva responsabilidad. - - II. Declara la Fiduciaria, por conducto de sus delegados fiduciarios, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que: - - a) Es una Institución de Crédito constituida conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos según consta en Escritura Pública número 20,615 de fecha 3 de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Alejandro Durán Loera, Notario Público número 11 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la misma Ciudad bajo el folio mercantil número 186434 el día 26 de abril de 1994. - - b) Sus representantes cuentan con las facultades suficientes para suscribir el presente instrumento y obligarse en los términos de este, por medio de la escritura pública número 110,147 de fecha 24 de febrero de 2022, otorgada ante la fe del notario anteriormente señalado, y que las mismas no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna a la celebración del presente convenio. - - c) Recibió una car-

ta de instrucción por parte del Comité Técnico del Fideicomiso para poder comparecer, a través de sus representantes legales, a la firma de este instrumento.- - d) Está de acuerdo con la celebración del presente convenio modificatorio al Fideicomiso, a lo cual manifiesta expresamente su consentimiento, ratifica en lo que corresponda y aplique las declaraciones previamente otorgadas para el presente Fideicomiso y otorga el documento en los términos que en el mismo se señalan.- - C L Á U S U L A S - - PRIMERA.- De conformidad con el antecedente Segundo del presente instrumento, las partes acuerdan en modificar las cláusulas Primera Constitución del Fideicomiso y Cuarta De los Fines del Fideicomiso a efecto de que las cláusulas en comento se interpreten y queden redactadas de la siguiente forma:- - A) MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA PRIMERA:- - "... PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: (...)- - Para efectos administrativos y de control interno de La Fiduciaria, se ha asignado a este Fideicomiso el número 2626/2018 (dos mil seiscientos veintiséis diagonal dos mil dieciocho) y para efectos fiscales, se denominará como "BANCA MIFEL, S.A., FIDEICOMISO 2626/2018" (dos mil seiscientos veintiséis diagonal dos mil dieciocho) por lo que, cualquier comunicado o instrucción que dirijan Los Fideicomitentes a La Fiduciaria, deberá hacerse referencia al número antes citado.- - (...)"- - B) MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA CUARTA.- - "... CUARTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO: Son fines del presente fideicomiso los siguientes:- - (...)- - q) Que la Fiduciaria celebre los contratos de crédito con las Instituciones Financieras que le indique el Comité Técnico para realizar las aportaciones y cumplimiento de los derechos y obligaciones que los mismos le otorguen, en cuyo caso, la Fiduciaria podrá entregar las garantías con cargo al patrimonio fideicomitado a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el o los contratos de crédito respectivos, en el entendido de que los fideicomitentes liberan desde ahora a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso, la Fiduciaria responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de créditos respectivos. De igual manera, se establece que la persona que designe el Comité Técnico deberá comparecer en la celebración del crédito, a ratificar las instrucciones del citado órgano colegiado, señalando los términos y condiciones del citado crédito. Para las disposiciones del Crédito, los Fideicomitentes desde este momento facultan a la Fiduciaria a suscribir los pagarés respectivos y la documentación de soporte, la cual deberá ser revisada y se deberá adjuntar a la instrucción que le giren a la Fiduciaria, con el propósito de que la Fiduciaria se encuentre en posibilidades de realizar la mencionada disposición del crédito. Los pagos de las amortizaciones que se deberán realizar del crédito, serán invariablemente instruidos por parte del Comité Técnico. De igual manera, los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria a establecer fondos de garantía líquida, en caso de que así lo requiera el crédito, siendo por las cantidades que en su oportunidad le instruya el Comité Técnico."- - SEGUNDA. - CLAUSULADO DEL CONTRATO NO MODIFICADO. Para los efectos legales que corresponda, las Partes convienen y manifiestan que salvo las modificaciones a que se refiere la Cláusula Primera del presente



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

convenio modificatorio al Fideicomiso, quedarán vigentes con toda su fuerza y valor legal las demás cláusulas originales del Fideicomiso que no se opongan a las modificaciones contenidas en el presente contrato. Lo anterior incluye invariablemente lo correspondiente a los domicilios para efectos de notificaciones relacionadas con el presente Convenio, señalando para tales efectos los indicados en la cláusula Vigésima Séptima Domicilios, Instrucciones y Notificaciones a la Fiduciaria - - Las Partes expresamente señalan que la celebración del presente convenio modificatorio al Fideicomiso no implica novación alguna respecto de las obligaciones y términos establecidos en dicho Fideicomiso, de modo que con su comparecencia y firma al presente documento y con independencia de cualquier acto jurídico previo celebrado por virtud del cual hubiere sido modificado el Fideicomiso, confirman y ratifican las instrucciones otorgadas para la suscripción del presente acto así como el contenido del Convenio para todos los efectos aplicables y correspondientes.- - En la celebración del presente convenio modificatorio al Fideicomiso, no existe error, dolo o mala fe, ni vicio de voluntad alguno entre las Partes, obligándose a estar y pasar por lo establecido en el presente Convenio.- - TERCERA.- LIBERACIÓN AL FIDUCIARIO. En términos del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario y sus delegados y/o apoderados quedarán libres de cualquier responsabilidad por la celebración del presente acto, por lo que, al estar actuando por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso, deberá sacarlo y mantenerlo en paz y salvo de toda contingencia y responsabilidad al respecto de conformidad con lo señalado en el Fideicomiso y conforme a los alcances del presente Convenio, según corresponda.- - CUARTA.- GASTOS. Los gastos y honorarios que se originen por el otorgamiento y expedición del convenio modificatorio que mediante el presente instrumento se consigna serán cubiertos directamente por los "Fideicomitentes".- - QUINTA. - SUBTÍTULOS. Los subtítulos en el presente acto son exclusivamente por conveniencia de las partes y para mera referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.- - SEXTA. - TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Las Partes que intervienen en el presente acto están de acuerdo en que las denominaciones utilizadas en los títulos de las cláusulas o apartados del presente acto son únicamente para efectos de referencia, por lo que no limitan de manera alguna el contenido, alcance e interpretación de estas, debiendo en todos los casos estar a lo pactado por dichas partes en dichas cláusulas.- - SÉPTIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Cualquier controversia, desavenencia, disputa, diferencia o reclamación entre las Partes en relación con la interpretación, ejecución o cumplimiento del convenio modificatorio al Fideicomiso, será resuelta en definitiva y de acuerdo con las leyes de México; asimismo, para su interpretación y cumplimiento judicial se someten a los tribunales competentes con jurisdicción en la Ciudad de México, renunciado las Partes desde ahora al fuero que pudiera corresponderles en virtud de cualquier otro domicilio presente o futuro. - - EL PRESENTE CONVENIO, UNA VEZ QUE FUE LEÍDO, EXPLICADO Y ENTENDIDO POR LAS PARTES, AL ESTAR CONFORMES EN CUANTO A SU CONTENIDO Y ALCANCES LEGALES; AMBAS PARTES LO FIRMAN PARA SU DEBIDA CONSTANCIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EL DÍA 26 DE JULIO DE 2022.- - FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS.- - INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V.,- - REPRESENTANTES



TADA EN ESTA ACTO POR:- - FIRMA- -ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN- - A+J ACABADOS S.A. DE C.V.- - REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR:- - FIRMA- - AARON ACHAR MASRI- - FIRMA- - JOSÉ SHAYO HARARI- - Y POR SU PROPIO DERECHO:- - FIRMA- - DAVID JOSÉ MASRI IDI- - FIRMA- - MARCOS HILU BETECH- - FIRMA- - ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ- - FIRMA- - EMILIO ARAKINDJI BAGDADI- - FIRMA- - HYUN JOON LEE- - FIRMA- - LEON LEVY AKKAD- - LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRANTE DEL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 CELEBRADO CON BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EL DÍA 26 DE JULIO DEL 2022.- - FIRMA- - MARCOS CATTAN MICHAN- - FIRMA- - SOLOMON JASQUI ROMANO- - FIRMA- - SAUL LANIADO BETECH- - "LA FIDUCIARIA"- - BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EN SU CARACER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018- - FIRMA- - ALEJANDRO PÉREZ LECUONA- - FIRMA- - CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU- - DELEGADOS FIDUCIARIOS- - LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRANTE DEL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 CELEBRADO CON BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EL DÍA 26 DE JULIO DEL 2022". -----

----- Agrego el original del citado documento, al apéndice correspondiente con la letra "B", para ser reproducido en los testimonios que del presente se expidan.-----

PERSONALIDAD

I.- El señor **ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN**, me acredita su carácter de Administrador Único de "**INMUEBLES ABEC**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, así como la legal existencia de su representada, con la póliza número dos mil seiscientos nueve, de fecha once de mayo de dos mil doce, otorgada ante el señor licenciado Fernando Martínez Macedo, titular de la correduría pública sesenta y siete de la Ciudad de México, e inscrita el doce de noviembre de dos mil doce, en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad, en el **folio mercantil electrónico número cuatrocientos ochenta y tres mil doscientos veinticuatro**, instrumento por el que previa autorización de la Secretaría de Economía y por la comparecencia de sus fundadores se constituyó "**INMUEBLES ABEC**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con domicilio en la Ciudad de México, duración cien años, "**cláusula de Admisión de Extranjeros**", capital social variable, con un mínimo fijo sin derecho a retiro de cien mil pesos, Moneda Nacional y teniendo por objeto:-----

----- A).- Realizar estudios, proyectos, construir, fabricar, comprar, vender, y comercializar toda clase de bienes inmuebles y bienes raíces. -----

----- B) - Construir, planear y diseñar toda clase de construcciones y edificaciones para uso propio o de terceros. -----



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

- C).- Promover y organizar fraccionamientos, realizar obras de urbanización de comunicación y construir edificios para servicios públicos o privados destinados a fines industriales o comerciales con fines lucrativos. -----
- D).- La instalación de plantas industriales para la fabricación de toda clase de productos relacionados con la construcción, así como la compraventa, representación, comisión, mediación, consignación, importación y exportación de estos productos. -----
- E) - Realizar las obras y construcciones directamente o por medio de terceros. -----
- F).- Comprar, vender, fraccionar, urbanizar, administrar, dar o tomar en arrendamiento, subarrendamiento, hipotecar, explotar y negociar en cualquier forma con toda clase de terrenos, casas, edificios y en general toda clase de bienes inmuebles por cuenta propia o de terceros. -----
- G).- Arrendar y subarrendar toda clase de activos de sociedades o personas físicas, equipo y transporte industrial o comercial, incluyendo las franquicias, comisiones y derechos que de dichos activos y equipos de transporte industrial o comercial se deriven. -----
- H).- Comprar, vender, arrendar, importar, exportar, poseer, dar o tomar en prenda y negociar a cualquier título con maquinaria, equipo, materiales de construcción y en general con toda clase de bienes muebles. -----
- I).- Ser representante, franquiciatario, agente o comisionista de empresas mexicanas o extranjeras. -----
- J).- Contratación a favor o a cargo de la sociedad, de toda clase de préstamos con garantía prendaria, hipotecaria, fiduciaria o sin garantía. -----
- K).- Invertir en todo tipo de sociedades, públicas o privadas, nacionales o extranjeras. -----
- L).- Otorgamiento de avales. -----
- M).- Establecimiento de sucursales, franquicias y oficinas de representación en México y en el Extranjero. -----
- N).- Contratación de personal de todo tipo, directivo, técnico, administrativo y obrero especializado y en general, para trabajar en la empresa o en los domicilios de otras empresas. -----
- O).- La compraventa, arrendamiento, importación y exportación de maquinaria, equipo e instrumentos de cualquier tipo y de materias primas e insumos necesarios para el cumplimiento de los fines sociales. -----
- P).- La adquisición por compraventa o arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, derechos de autor, marcas, patentes, y nombres comerciales para realizar los fines sociales en el país o en el extranjero. -----
- Q) - Representar a todo tipo de empresas nacionales o extranjeras en relación con los fines sociales, así como tener representaciones dentro de la República Mexicana y en el Extranjero. -----
- R).- Tramitar créditos y obtener los fondos necesarios para los fines sociales, sin limitación, así como girar, avalar, suscribir, otorgar, aceptar o endosar toda clase de títulos



de crédito y todos los documentos y comprobantes de adeudo, ya sean ejecutivos o no, garantizando su pago, así como el pago de los intereses y gastos que causen. -----

----- S) - Establecer relaciones con aquellas instituciones, agrupaciones y compañías relacionadas con el objeto social, tanto nacionales como extranjeras.-----

----- T) - La adquisición y enajenación en cualquier forma legal de toda clase de acciones o participaciones en otras sociedades y asociaciones, ya sea de naturaleza civil o mercantil -----

----- U).- La ejecución y celebración de todos los actos, contratos, convenios y operaciones lícitas, civiles o mercantiles con cualquier persona física o moral, con los gobiernos federales, estatales, municipales o convenientes para la consecución de cualquiera de los fines sociales y que directa o indirectamente se relacionen con los mismos, y-----

----- V).- Todas las demás actividades que permitan la óptima realización del objeto social.-----

----- De la copia certificada la cual tuve a la vista, transcribo en lo conducente lo que es del tenor literal siguiente:-----

----- " ... - *Capítulo Cuarto - - Administración de la Sociedad - - ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Órgano de administración. El Órgano de Administración de la sociedad está a cargo de un Administrador Único o un Consejo de Administración, según lo decida la Asamblea General de Accionistas...ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO. Facultades del órgano de administración. El Órgano de Administración tendrá las más amplias facultades para realizar el objeto social, de conformidad con los artículos 10 (diez), 142 (ciento cuarenta y dos), 145 (ciento cuarenta y cinco), 149 (ciento cuarenta y nueve) y 150 (ciento cincuenta) de la Ley General de Sociedad (así) Mercantiles, al igual que las demás disposiciones aplicables. - - Al efecto, el Administrador Único o el Consejo de Administración, según sea el caso, llevará la firma social y tendrá la REPRESENTACIÓN LEGAL Y ORGÁNICA DE LA SOCIEDAD, gozando de todas las FACULTADES GENERALES Y ESPECIALES, aún las que de acuerdo con la ley requieran de poder o cláusula especial, en las siguientes materias que se mencionan de manera enunciativa y no limitativa: - - l) PLEITOS Y COBRANZAS, en términos del primer párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal- supletorio a la legislación mercantil, de conformidad con el artículo 2º (segundo) del Código de Comercio-, así como las disposiciones concordantes de todos los Códigos Civiles de cada una de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos, gozando de las atribuciones que a continuación se señalan: - - a) Para intentar y desistirse de cualquier clase de procedimiento o juicio, incluso el de Amparo, así como promover todo tipo de recursos. - - b) Para presentar denuncias y querellas en materia penal, criminal o de defensa social, así como desistirse de las mismas y otorgar el perdón del ofendido, pudiendo también coadyuvar con el Ministerio Público. - - c) Para transigir. - - d) Para comprometer en árbitros y arbitradores, ya sea en procedimientos arbitrales en conciencia, a verdad sabida y buena fe guardada, o de estricto derecho. - - e) Para articular y absolver posiciones. - - f) Para hacer cesión de bienes, derechos y obligaciones. - - g) Para recusar. - - h) Para recibir pagos. - - i) Para hacer posturas y pujas en remates, ya sean judiciales, administrativos o en*



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

IOTARÍA
170

asuntos entre particulares, al igual que concurrir a concursos y licitaciones convocados por los sectores público, privado y social. - - j) Para reconocer y desconocer documentos, tanto en cuanto a su contenido como respecto a la firma de los mismos. - - k) Para promover las acciones necesarias para exigir el cumplimiento de las obligaciones contraídas a nombre de su representada. - - l) Para los demás actos que expresamente determine la ley que requirirán en poder o cláusula especial. - - II) ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en términos del segundo párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal –supletorio a la legislación mercantil, de conformidad con el artículo 2º (segundo) del Código de Comercio-, así como las disposiciones concordantes de todos los Códigos Civiles de cada una de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos. - - Las anteriores facultades incluyen la atribución de poder dar en comodato los bienes de su representada. - - III) ACTOS DE DOMINIO, en términos del tercer párrafo del artículo 2554 (dos mil quinientos cincuenta y cuatro) del Código Civil Federal –supletorio a la legislación mercantil, de conformidad con el artículo 2º (segundo) del Código de Comercio-, así como las disposiciones concordantes de todos los Códigos Civiles de cada una de las Entidades Federativas de los Estados Unidos Mexicanos. - - Las anteriores facultades incluyen la atribución de poder donar o enajenar a título gratuito los bienes y recursos de su representada. - - IV) REPRESENTACIÓN LEGAL EN MATERIA LABORAL, gozando al efecto de la REPRESENTACIÓN PATRONAL, en términos del artículo 11 (once) de la Ley Federal del Trabajo, pudiendo conciliar, promover y realizar todos los procedimientos, trámites, o gestiones necesarios, incluyendo la facultad de articular y absolver posiciones, ante las autoridades a que se refiere el artículo 523 (quinientos veintitrés) del citado ordenamiento laboral- en particular las Juntas Federales y Locales de Conciliación, la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje, así como las Juntas Locales de Conciliación y Arbitraje-, en los términos de los artículos 131, III (ciento treinta y cuatro fracción III); 692, II y III (seiscientos noventa y dos, fracciones II y III); 694 (seiscientos noventa y cuatro); 695 (seiscientos noventa y cinco); 786 (setecientos ochenta y seis); 787 (setecientos ochenta y siete); 788 (setecientos ochenta y ocho); 876 (así) ochocientos setenta y seis) y 878 (ochocientos setenta y ocho) de la Ley Federal del Trabajo, al igual que las demás disposiciones aplicables. - - V) TÍTULOS DE CRÉDITO, en términos de los artículos 9º (noveno), 85 (ochenta y cinco), 174 (ciento setenta y cuatro) y 196 (ciento noventa y seis) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, teniendo FACULTADES DE REPRESENTACIÓN para emitir, suscribir, librar, aceptar, endosar, protestar, avalar y efectuar cualquier otro acto en dicha materia, así como celebrar operaciones de crédito, al igual que abrir y cerrar cuentas bancarias. - - VI) REPRESENTANTES (así) LEGAL PARA NOMBRAR Y REMOVER REPRESENTANTES LEGALES DE LA SOCIEDAD, tales como Directores, Subdirectores, Gerentes, Subgerentes, factores, agentes y dependientes de la sociedad, al igual que determinar sus facultades, obligaciones y remuneraciones. - - VII) REPRESENTACIÓN LEGAL PARA OTORGAR Y REVOCAR PODERES, NOMBRANDO Y REMOVIENDO A LOS RESPECTIVOS APODERADOS, ya sean generales o especiales. - - VIII) REPRESENTACIÓN LEGAL PARA CONFERIR LA ATRIBUCIÓN DE NOMBRAR Y REVOCAR TANTO REPRESENTANTES LEGALES COMO APODERA-

DOS DE LA SOCIEDAD a las personas a que se refieren las dos fracciones anteriores. - - Las anteriores facultades se ejercitarán ante toda clase de personas físicas y morales, así como cualquier autoridad, ya sea federal, local, municipal o delegacional. - - En caso de existir Consejo de Administración, la Asamblea General de Accionistas podrá conferir a los integrantes de aquél las facultades antes mencionadas para ser ejercidas de manera individual o conjunta. - - Asimismo, la Asamblea de Accionistas podrá limitar las atribuciones mencionadas sin que por ello se entiendan reformados estos Estatutos...- - SEGUNDA TRANSITORIA.- Los comparecientes establecen que la sociedad sea administrada por un Administrador Único, designando para ocupar dicho cargo al señor Alberto Baruj Esquinazi Calderón, quien tendría (así) la REPRESENTACIÓN LEGAL Y ORGÁNICA DE LA SOCIEDAD, gozando de las FACULTADES Y PODERES GENERALES Y ESPECIALES que señala el artículo trigésimo noveno de los Estatutos Sociales..."-----

----- Agrega el señor **ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN**, que la representación que ostenta y por la que actúa, no ha terminado, no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada o limitada, que está vigente en sus términos y que su representada es persona capaz.-----

----- **II.-** Los señores licenciados **ALEJANDRO PÉREZ LECUONA** y **CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU**, me acreditan su carácter de Delegados Fiduciarios de "**BANCA MIFEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**; así como la legal existencia de su representada, y manifiesta bajo protesta de decir verdad que su representada está legalmente capacitada para la celebración de este acto, que la representación que ostenta y por la que actúa no le ha sido revocada ni en forma alguna modificada y está vigente en sus términos, lo que acredita con la escritura número ciento diez mil ciento cuarenta y siete, de fecha veinticuatro de febrero de dos mil veintidós, otorgada ante el señor licenciado Miguel Alessio Robles, titular de la notaría número diecinueve de la Ciudad de México, e inscrita el veintitrés de marzo de dos mil veintidós, en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el folio mercantil electrónico **ciento ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cuatro** guión **uno**, de la cual en su parte conducente transcribo lo que es del tenor literal siguiente: -
----- "...hago constar **LA RATIFICACIÓN Y DESIGNACIÓN DE MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, LA DESIGNACIÓN DE DELEGADOS FIDUCIARIOS, así como LOS PODERES Y LA REVOCACIÓN DE PODERES OTORGADOS** por "**BANCA MIFEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**...- - **A N T E C E D E N T E S**...- - **XIV.-** Los accionistas de "**BANCA MIFEL**", **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL**, celebraron asamblea general ordinaria el ocho de febrero de dos mil veintidós, habiéndose asentado el acta relativa en diez fojas escritas a máquina por un solo lado, por no tener de momento disponible el correspondiente libro de actas, según así lo manifiesta el compareciente bajo protesta de decir verdad, que el suscrito notario agrega en copia fotostática al legajo de esta escritura con la letra "A", en unión de sus anexos, certificando ser fiel reproducción de sus respectivos originales, acta que literalmente dice:- -



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

"En Ciudad de México, México, a partir de las 12:00 del 8 de febrero del 2022 se reunieron en las oficinas ubicadas en Presidente Masaryk 214, piso 2, colonia Polanco, alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11560, las cuales, en términos de lo previsto por el artículo quinto de los estatutos sociales de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, y por el artículo 179 de la ley General de Sociedades Mercantiles se encuentran ubicadas dentro del domicilio de la sociedad, que es Ciudad de México, México, las personas cuyo nombre y firma aparecen en la lista de asistencia que bajo la LETRA "A" se agrega al expediente del acta de esta Asamblea, con objeto de celebrar la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL... - - ORDEN DEL DÍA... - - II.- Designación de las personas que habrán de fungir como Delegados Fiduciarios "A", "B" y "C" de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA (así) MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.- - Otorgamiento y revocación de poderes... - - SEGUNDO ASUNTO. En desahogo del segundo asunto del Orden del Día, el Presidente de la Asamblea expuso a los presentes la propuesta para designar y revocar a ciertos delegados fiduciarios de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, y explicó a los presentes la necesidad de otorgar y revocar poderes de la sociedad... - - RESOLUCIONES... - - "3. Con efectos a partir de la fecha esta sesión y, en términos de lo dispuesto por los artículos 80 y 90, párrafo segundo, de la Ley de Instituciones de Crédito vigésimo noveno de los estatutos sociales de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, se designan como Delegados Fiduciarios "B" de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, a los señores Alejandro Pérez Lecuona, ... Carmen Esperanza Granados Chiu..." - - "4. Para el desempeño de sus funciones, como Delegados Fiduciarios "B" de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, en este acto se otorga, conforme a lo previsto en los artículos segundo y vigésimo noveno de los estatutos sociales de la sociedad, poder especial, pero tan amplio como en Derecho proceda, en favor de los señores Alejandro Pérez Lecuona, ... Carmen Esperanza Granados Chiu, ... para que en nombre y representación de BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, lleven al cabo cualquier acto jurídico relacionado con la ejecución de todas las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, esto es, para representar a la sociedad en (i) la aceptación, desempeño y ejecución de todos los cargos y operaciones que por ley le corresponde a las Instituciones de Crédito en su carácter de Fiduciarias; y, (ii) la administración, defensa, ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones respecto de los bienes y patrimonio que haya recibido la sociedad, con motivo de los referidos cargos y operaciones como Fiduciaria, quedando expresamente autorizados para firmar toda clase de documentos, títulos de crédito y contratos que impliquen para la sociedad, en su carácter de Fiduciaria, la asunción, transmisión o liberación de obligaciones y derechos; quedando además facultados para otorgar y revocar poderes especiales para la ejecución de actos concretos relacionados con los fideicomisos en los que la sociedad sea



Fiduciaria, el cual deberá ser ejercido de manera conjunta con un Delegado Fiduciario "A" o con un Delegado Fiduciario "B". De igual manera, podrán ejercerlo de manera individual, debiendo contar con autorización previa mediante carta complemento suscrita por (i) un Delegado Fiduciario "A", (ii) un Delegado Fiduciario "A" con un Delegado Fiduciario "B", o bien, (iii) dos Delegados Fiduciarios "B". Para lo anterior, los señores Alejandro Pérez Lecuona, ... Carmen Esperanza Granados Chiu... dentro de la especialidad y limitación que se les otorga el presente poder especial, contarán con las siguientes facultades: - a) para pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieren cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna, en los términos del primer párrafo de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; estando, por lo tanto, facultados para intentar y desistir de toda clase de juicios y procedimientos, incluyendo el juicio de amparo; formular querrelas y denuncias penales y otorgar perdón, cuando proceda; transigir; comprometer en árbitros; absolver y articular posiciones; recusar jueces; recibir pagos y ejecutar todos los demás actos expresamente autorizados por la ley, entre los que se incluye representar a la sociedad ante toda clase de autoridades y tribunales, sean penales, civiles, administrativos o del trabajo; - b) para administrar bienes, en los términos del párrafo segundo de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; - c) para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero de los artículos dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y de sus correlativos en los Códigos Civiles tanto Federal como de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos; - d) para suscribir, avalar, aceptar, girar y endosar títulos de crédito en nombre y representación de la sociedad, en términos del artículo noveno de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; - e) para abrir, operar y cerrar cuentas de la sociedad con instituciones bancarias y con instituciones financieras y bursátiles, tanto del país como del extranjero, en moneda nacional y en otras monedas, designando a personas autorizadas para operar dichas cuentas y girar contra las mismas; - f) para otorgar y revocar poderes generales y especiales en representación de la sociedad, en términos de los párrafos a), b), d) y e), inclusive, anteriores, con o sin facultades de sustitución, así como para otorgar poderes a personas en lo individual aún en los casos en que las facultades otorgadas deban ejercerse de manera conjunta."...- CLÁUSULA ÚNICA: - - El licenciado LUIS ALFONSO CERVANTES MUÑIZ, en ejecución de los acuerdos tomados en asamblea general ordinaria por los accionistas de "BANCA MIFEL", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, el ocho de febrero de dos mil veintidós, cuya acta ha quedado transcrita en el párrafo décimo cuarto de los antecedentes, formaliza por medio de esta escritura:...- 10.- LA DESIGNACIÓN de los señores ALEJANDRO PÉREZ LECUONA, ... CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU, ..., como DELEGADOS FIDUCIARIOS "B" de la sociedad.- 11.- LOS PODERES otorgados



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

JOTARÍA
170

en favor de los señores ALEJANDRO PÉREZ LECUONA, ... CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU, ... en su carácter de DELEGADOS FIDUCIARIOS "B", con las facultades y limitación a que se refiere la resolución cuatro, tomada al desahogarse el segundo asunto del orden del día de la asamblea general ordinaria de accionistas cuya acta se protocoliza, las que se tienen aquí por reproducidas como si se insertasen a la letra...".-----

----- En dicha escritura obran relacionados los instrumentos que el notario autorizante tuvo a la vista, con los que se le acreditó la legal existencia de dicha sociedad, así como la procedencia de los actos consignados en su matriz. -----

----- **POR SUS GENERALES**, las personas comparecientes manifestaron ser mexicanas por nacimiento:-----

----- El señor **ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN**, originario de la Ciudad de México, donde nació el veintiocho de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, casado, empresario, con domicilio en calle Querétaro número sesenta y cinco, letra B, piso uno, colonia Roma Norte, en Cuauhtémoc, Ciudad de México, Código Postal cero seis mil setecientos, con Clave Única de Registro de Población "EUCA841028HDFSLL02", según constancia que impresa electrónicamente, agrego al apéndice con la letra "C", y se identifica con credencial para votar con fotografía, con clave de elector "ESCLAL84102809H200" expedida por el Instituto Nacional Electoral, que en copia fotostática, agrego al apéndice con la letra "D";

----- El señor licenciado **ALEJANDRO PÉREZ LECUONA**, originario de la Ciudad de México, donde nació el veinte de marzo de mil novecientos setenta y dos, casado, funcionario bancario, con domicilio en Avenida Presidente Masaryk número doscientos catorce, segundo piso, colonia Polanco Chapultepec, en Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Código Postal once mil quinientos sesenta, con Clave Única de Registro de Población "PELA720320HDFRCL03", según constancia impresa que agrego al apéndice con la letra "E", con Registro Federal de Contribuyentes "PELA720320ML4", y se identifica con credencial para votar con fotografía, con clave de elector "PRLCAL72032009H700", expedida por el Instituto Nacional Electoral, que en copia fotostática, agrego al apéndice con la letra "F"; y -----

----- La señorita licenciada **CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU**, originaria de la Ciudad de México, donde nació el veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa, soltera, funcionaria bancaria, con el mismo domicilio que el anterior compareciente, con Clave Única de Registro de Población "GACC900927MDFRHR03", según constancia impresa que agrego al apéndice con la letra "G", con Registro Federal de Contribuyentes "GACC900927693", y se identifica con credencial para votar con fotografía, con clave de elector "GRCHCR90092709M500", expedida por el Instituto Nacional Electoral, que en copia fotostática, agrego al apéndice con la letra "H". -----

AVISO DE PRIVACIDAD

----- Que en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos octavo y diecisiete de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares, se informó a las personas comparecientes que el Aviso de Privacidad que ordena dicha ley se encuentra exhibido en distintas áreas públicas de la notaría a mi cargo y su texto puede ser consultado

en la página electrónica www.notaria170.mx. Al efecto, las personas comparecientes manifestaron su conformidad con lo dispuesto en el aludido Aviso de Privacidad y con la firma de este instrumento, expresan su consentimiento con el tratamiento que la suscrita notario da y dará a sus datos personales.-----

----- **YO, LA NOTARIO, CERTIFICO:** -----

----- I.- Que hice del conocimiento de las personas comparecientes, que con fundamento en el penúltimo párrafo del artículo noventa y seis de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, una vez entregada al Archivo General de Notarías de esta Ciudad, para su guarda definitiva, la decena de libros de la cual forma parte el presente instrumento, la suscrita notario no tiene obligación de conservar los documentos proporcionados para la elaboración de este instrumento, ni el o los testimonios que del presente se expidan, si no han sido recogidos en las oficinas de la notaría a mi cargo, por el prestatario del servicio o sus causahabientes, por lo que desde ahora se hacen sabedoras que, fenecido ese plazo, se procederá a su destrucción, con lo que las personas comparecientes manifestaron su conocimiento y conformidad al respecto;-----

----- II.- Que manifiesta el señor ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN, en su carácter de Administrador Único de "INMUEBLES ABEC", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que en los estatutos de su representada, se encuentra inserta la "cláusula de admisión de extranjeros", no obstante lo anterior, dicha sociedad no está obligada a inscribirse en el Registro Nacional de Inversiones Extranjeras del Poder Ejecutivo Federal, en términos de lo dispuesto por el artículo treinta y dos de la Ley de Inversión Extranjera.-----

----- III.- Que las declaraciones formuladas por las personas comparecientes en este instrumento, son siempre bajo protesta de decir verdad y enteradas de las penas en que incurrirán quienes declaran falsamente ante notario, en los términos de lo dispuesto por los artículos ciento tres, fracción once, ciento setenta y siete de la Ley del Notariado y del artículo trescientos once del Código Penal, ambos ordenamientos para la Ciudad de México;

----- IV.- Que las personas comparecientes se identificaron con el documento que se relaciona al final de sus generales y las estimo con capacidad legal;-----

----- V.- Que lo relacionado e inserto concuerda fiel y exactamente con sus originales a los que me remito y tuve a la vista; -----

----- VI.- Que hice saber a las personas comparecientes el derecho que tiene de leer personalmente este instrumento y de que su contenido les sea explicado por la suscrita notario;-----

----- VII.- Que las personas comparecientes solicitaron a la suscrita notario les diera lectura de este instrumento; -----

----- VIII.- Que leí este instrumento a las persona comparecientes y manifestaron su comprensión plena del mismo; y -----

----- IX.- Que ilustré a las personas comparecientes acerca del valor, las consecuencias y alcances legales del contenido de este instrumento y lo otorgan al manifestar su conformidad con el mismo y firmarlo ante mí, el día de su fecha, acto en el cual lo **AUTORIZO DEFINITIVAMENTE**, desde luego.- **DOY FE.** -----



MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ
NOTARIO

NOTARÍA
170

----- ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN.- Firma.- ALEJANDRO PÉREZ LECUONA.- Firma.- CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU.- Firma. -----

----- MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ DE RODRÍGUEZ.- Firma.- El Sello de Autorizar. -----

MARIANA PÉREZ SALINAS Y RAMÍREZ DE RODRÍGUEZ, TITULAR DE LA NOTARÍA CIENTO SETENTA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. -----

E X P I D O PRIMER TESTIMONIO QUE SE SACA DE SU ORIGINAL, QUE OBRA EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARÍA A MI CARGO, CONSISTENTE EN EL INSTRUMENTO **CUARENTA Y CINCO MIL NOVENTA Y DOS** A SOLICITUD DE **"INMUEBLES ABEC", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.**- PARA LOS USOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EN DERECHO.- LE CORRESPONDE SER EL PRIMERO EN SU ORDEN DE EXPEDICIÓN.- VA EN CINCUENTA Y UN PÁGINAS ÚTILES, A LAS QUE EN COPIA FOTOSTÁTICA SE AGREGAN: COPIA DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO; COPIA DEL CONVENIO MODIFICATORIO; CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN E IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL SEÑOR ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN; CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN E IDENTIFICACIÓN OFICIAL DEL SEÑOR LICENCIADO ALEJANDRO PÉREZ LECUONA; CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN E IDENTIFICACIÓN OFICIAL DE LA SEÑORITA LICENCIADA CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU; DEBIDAMENTE COTEJADAS, SELLADAS Y RUBRICADAS POR MÍ AL FRENTE DE CADA HOJA Y LO AUTORIZO MEDIANTE ESTA CERTIFICACIÓN. -----

CIUDAD DE MÉXICO. A T [] TA DE MARZO DE DOS MIL VEINTITRÉS.- DOY FE. -----

RCP/s



N





CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN, EN LO SUCESIVO "EL CONTRATO" Y/O "EL FIDEICOMISO", QUE CELEBRAN POR UNA PARTE INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN, A+J ACABADOS S.A DE C.V, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR LOS SEÑORES AARON ACHAR MASRI Y JOSÉ SHAYO HARARI; POR OTRA PARTE POR SU PROPIO DERECHO LOS SEÑORES DAVID JOSE MASRI IDI, MARCOS HILU BETECH, ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ, EMILIO ARAKINDJI BAGDADI, HYUN JOON LEE, LEON LEVY AKKAD, MARCOS CATTAN MICHAN, SAUL LANIADO BETECH Y SOLOMON JASQUI ROMANO, TODOS EN CARÁCTER DE FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, DESIGNADOS EN LO SUCESIVO "LOS FIDEICOMITENTES" Y/O "LOS FIDEICOMISARIOS"; Y DE OTRA PARTE, BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EN SU CARACTER DE INSTITUCION FIDUCIARIA, (POR CONDUCTO DE SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS LOS SEÑORES LICENCIADOS LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LÓPEZ Y EDUARDO BERVERA LEON, DENOMINADOS EN LO SUCESIVO "LA FIDUCIARIA", A QUIENES EN CONJUNTO CON LOS FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, SE LES DENOMINARA "LAS PARTES"; LOS CUALES SE SUJETAN AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

- I. **Declara el Fideicomitente INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V., a través de su representante legal, que:**
 - a. Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, la cual se constituyó legalmente mediante Instrumento Público (Póliza) número 2,609 de fecha 11 de mayo de 2012, ante la fe del Licenciado Fernando Martínez Macedo, Corredor Público número 67 del Distrito Federal, (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), bajo el número de folio mercantil electrónico número 483224-1.
 - b. Que su representante cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente, las cuales acredita con copia simple de la escritura pública mencionada en el inciso anterior.
 - c. Que cuenta con todos los elementos, autorizaciones corporativas necesarias para la celebración del presente Fideicomiso de conformidad con los estatutos sociales de su representada, mismos que contemplan en su objeto social la posibilidad de constituir el presente Fideicomiso y realizar la transmisión de propiedad de los bienes que el mismo implica, por lo que tales actos no representan ninguna violación a derechos de terceros o a contratos o convenios celebrados con anterioridad.



304251



SIN TEXTO



d. Esta inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, como lo acredita con la cédula de identificación fiscal que se acompaña al presente Contrato.

II. Declara el Fideicomitente A+J ACABADOS S.A DE C.V. a través de su representante legal, que:

a. Que su representada es una sociedad anónima de capital variable, la cual se constituyó legalmente mediante Instrumento Público número 14,580 de fecha 20 de octubre de 2010, ante la fe del Licenciado Antonio Andere Pérez Moreno Notario Público número 231, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Distrito Federal, hoy Ciudad de México, bajo el número de folio mercantil electrónico número 430202-1 de fecha 15 de diciembre de 2010.

b. Que su representante cuenta con las facultades suficientes y necesarias para la celebración del presente, las cuales acredita con copia simple de la escritura pública mencionada en el inciso anterior.

c. Que cuenta con todos los elementos, autorizaciones corporativas necesarias para la celebración del presente Fideicomiso de conformidad con los estatutos sociales de su representada, mismos que contemplan en su objeto social la posibilidad de constituir el presente Fideicomiso y realizar la transmisión de propiedad de los bienes que el mismo implica, por lo que tales actos no representan ninguna violación a derechos de terceros o a contratos o convenios celebrados con anterioridad.

d. Está inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes, como lo acredita con la cédula de identificación fiscal que se acompaña al presente Contrato.

III. Declaran los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS personas Físicas, por su propio derecho que:

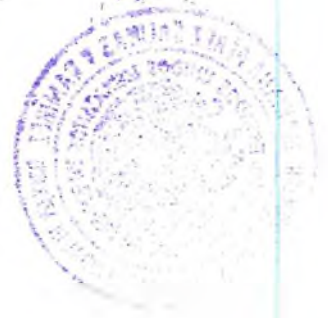
a. Ser personas físicas, mayores de edad, con plena capacidad legal y con capacidad económica suficiente para celebrar el presente Contrato de Fideicomiso.

b. Que están inscritos en el Registro Federal de Contribuyentes, como lo acreditan con las cédulas de identificación fiscal que se acompañan al presente Contrato.

IV. Declaran todos los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS, por su propio derecho o a través de su representante, según corresponda:

a. Que la celebración del presente Fideicomiso y el cumplimiento por su parte de las obligaciones contenidas en el mismo no contravienen la ley aplicable, convenio, o acto del que sean parte.

b. Que: (i) cuentan con los recursos económicos suficientes para poder cumplir con sus obligaciones de conformidad con este Fideicomiso, mismos que son o serán obtenidos de fuentes lícitas, producto de actividades realizadas dentro del marco de la ley, y no existe conexión alguna entre el origen, procedencia o destino de



304251

SIN TEXTO

2

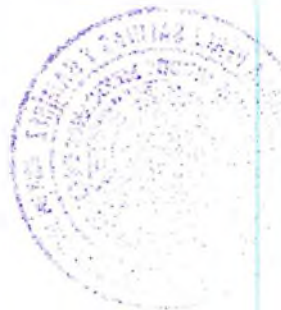


tales recursos, con actividades ilícitas o de apoyo a grupos terroristas y en los porcentajes que determine el Comité Técnico, para que la Fiduciaria por instrucciones del Comité Técnico adquiera los inmuebles ubicados en la calle de **Doctor Andrade, con número 154 y 156, Colonia Doctores, en la Ciudad de México**, mismos que serán fusionados en el futuro, para cumplir con los fines del Fideicomiso (referido como "LOS INMUEBLES" y (ii) son los beneficiarios económicos y legales de los derechos de Fideicomitentes y Fideicomisarios establecidos en este Fideicomiso.

- c. Que con la firma del presente Contrato, autorizan expresa e irrevocablemente, en términos del artículo 28 (veintiocho) de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia, a que el Fiduciario a su cargo y costa realice cuantas consultas estime pertinentes a la o las sociedad(es) de información crediticia que opere(n) en los Estados Unidos Mexicanos, respecto de su persona.
- d. Que con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Fiduciario les invitó y sugirió obtener del profesionista, despacho, o firma de su elección la asesoría y apoyo en cuanto al alcance, consecuencias, trámites, implicaciones y en general cuestiones legales y fiscales directa o indirectamente relacionadas con el presente Fideicomiso, así como su apoyo en la negociación y evaluación del riesgo legal y fiscal del texto definitivo a firmarse, toda vez que el Fiduciario no se hace responsable de tales cuestiones, por lo que el Fiduciario no garantiza ni asegura que la estructura fiscal y legal contenida en el Fideicomiso no sea alterada con subsecuentes modificaciones a la legislación legal o fiscal y los impactos legales, fiscales e impositivos pueden modificarse. Por lo anterior, obtuvieron la asesoría legal, fiscal y corporativa correspondiente a fin de proceder a la formalización del presente Fideicomiso.
- e. Que el presente Fideicomiso es transparente para efectos fiscales, y que las actividades realizadas a través de este Fideicomiso en ninguna forma o circunstancia constituyen sociedad, asociación o coparticipación de pérdidas o utilidades, ni actividades conjuntas o individuales de carácter empresarial en los términos del artículo trece de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, del artículo dieciséis fracción primera del Código Fiscal de la Federación, y del artículo setenta y cinco del Código de Comercio.
- f. Que están conscientes y convienen en que la celebración del presente Contrato les obliga a entregar al Fiduciario de forma anual la actualización de la información y documentación que le ha sido solicitada por el Fiduciario al amparo de las políticas de identificación y conocimiento de clientes del Fiduciario ("Know Your Customer"), en términos de lo dispuesto por las Disposiciones de Carácter General a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito. Asimismo, reconocen que cualquier información y/o documentación entregada en términos de la presente declaración, así como actuar como prestanombres de un tercero en la celebración del presente Contrato, pueden llegar a constituir un delito. En virtud de lo anterior, se obliga a proporcionar cualquier información o documentación de acuerdo a las citadas Disposiciones de Carácter General y a las reformas que las modifiquen, o bien, las que las sustituyan.



304251



SIN TEXTO



304251



SIN TEXTO

Que de conformidad con las estipulaciones contenidas en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito y las previstas en la normatividad interna del Fiduciario, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los bienes y recursos que su representada aporta inicialmente al patrimonio del presente Fideicomiso y los que serán aportados en lo futuro para el cumplimiento de sus fines, son de procedencia lícita, por lo que, manifiesta su conformidad en que el Fiduciario se reserve el derecho de verificar tal circunstancia o bien en proporcionar a este último y a las autoridades competentes, la información que le requieran. Así mismo declaran que de acuerdo a lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita ellos son los dueños beneficiarios del presente fideicomiso.

- j. Que este Fideicomiso constituye una obligación legal, válida y vinculante a su cargo de conformidad con sus términos.
- k. Que con la celebración y cumplimiento de este Fideicomiso no violan convenio, licencia, sentencia u orden de la cual sea parte o conforme a la cual se encuentre vinculado, autorización alguna a la que estén sujetos, o ley, reglamento, circular o decreto alguno que les sea aplicable.
- l. Que para efectos que se deriven del presente Fideicomiso, manifiestan que el Fiduciario, no forma parte de los convenios, contratos o acuerdos celebrados en forma previa a la constitución del presente Contrato, por lo que este último no asume ni se le confiere responsabilidad alguna respecto de las declaraciones que versen sobre dichos convenios, contratos o acuerdos, ni sobre las obligaciones que deriven de los mismos, excepto por la aceptación del cargo que se le confiere a través del presente Contrato.
- m. Que el Fiduciario no será llamado a dar asesoría a ninguna de las partes respecto de la conveniencia o inconveniencia de tomar o dejar de tomar alguna acción, o bien, redactar o elaborar alguna instrucción en relación al patrimonio fideicomitado o en relación a alguno de los fines del Fideicomiso, por lo cual liberan de dicha responsabilidad al Fiduciario.
- n. Que es su voluntad y se obligan a cumplir por cuenta propia con las obligaciones que según la legislación fiscal pudieran corresponderle, liberando en este acto al Fiduciario de cualquier obligación o responsabilidad.

V.- Declara "LA FIDUCIARIA", a través de sus delegados fiduciarios:

- a. Que cuentan con facultades suficientes para obligarla en los términos del presente Fideicomiso, según consta en escritura pública número 96,244, de fecha 05 de julio de 2016, otorgada ante la fe del señor Licenciado Miguel Alessio Robles, titular de la notaría pública número 19 de la Ciudad de México, y que las facultades y poderes con que están investidos, no les han sido revocados ni limitados en forma alguna a la fecha de firma del presente Contrato.



304251

Handwritten signature in purple ink.



SIN TEXTO



Que es una Institución de Banca Múltiple, legalmente constituida y facultada para actuar como Fiduciaria, conforme a las leyes de los Estados Unidos Mexicanos.

Que no tiene impedimento legal para la celebración del presente Contrato, por lo que está de acuerdo en desempeñar el cargo de institución Fiduciaria que se le confiere en los términos del Fideicomiso.

- d. Que en los términos de la Ley de Instituciones de Crédito, está facultada para realizar operaciones de Fideicomiso.
- e. Que ha hecho saber inequívocamente al Fideicomitente el alcance y la fuerza legal de la disposición contenida en la fracción (XIX) diecinueve romano, del Artículo 106 (ciento seis) de la Ley de Instituciones de Crédito y las prohibiciones que se encuentran contenidas en la Circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) del Banco de México, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día veintitrés de junio del año dos mil cinco, las cuales se reproducen en la Cláusula de Prohibiciones del presente Fideicomiso.
- f. Que se reserva el derecho de requerir a los Fideicomitentes, le informen respecto al origen de las aportaciones para incrementar el patrimonio del Fideicomiso, lo anterior con fundamento en el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito.
- g. Que para efectos administrativos y de control, ha asignado a este Fideicomiso el número **2626/2018 (Dos mil seiscientos veintiséis diagonal dos mil dieciocho)**.

VI.- Declaran las partes contratantes que las declaraciones y el clausulado que a continuación se establece, forma parte del Fideicomiso como texto único que los comparecientes se obligan a cumplir, Los Fideicomitentes señalan como excepción aquellos en los que La Fiduciaria no haya comparecido u otorgado su consentimiento, por lo que en este acto jurídico no existen vicios del consentimiento que pudiera afectar la validez de lo convenido en este Contrato, ni lesión alguna que pueda perjudicar a cualquiera de las partes.

Expuesto lo anterior, los comparecientes, otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DE LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO.- En términos del Artículo 381 (trescientos ochenta y uno) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Los Fideicomitentes y La Fiduciaria celebran el presente Contrato de Fideicomiso, para el cumplimiento de los fines indicados en la Cláusula Cuarta de este mismo instrumento.

Para efectos administrativos y de control, se ha asignado a este Fideicomiso el número **2626/2018 (Dos mil seiscientos veintiséis diagonal dos mil dieciocho)** por lo que cualquier comunicado o instrucción que dirijan Los Fideicomitentes a La Fiduciaria, deberá hacerse referencia al número antes citado.



304251

Handwritten purple scribble or signature.

SIN TEXTO





BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, acepta el cargo de Fiduciaria que por virtud de este Contrato se le confiere, obligándose a desempeñarlo en los términos de este contrato y de conformidad con las disposiciones legales sobre la materia, debiendo en todo caso dar cumplimiento a los fines de este Fideicomiso.

La Fiduciaria mantendrá la titularidad de los bienes y derechos fideicomitidos para destinarlos exclusivamente al cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

SEGUNDA.- DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO.- Son partes del presente Fideicomiso:

1) **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS** - Participaran en las siguientes proporcionales:

INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V.	33%
A+J ACABADOS S.A DE C.V	6%
DAVID JOSE MASRI IDI	18%
MARCOS HILU BETECH	4%
ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ	3%
EMILIO ARAKINDJI BAGDADI	3%
HYUN JOON LEE	6%
LEON LEVY AKKAD	5%
MARCOS CATTAN MICHAN	5%
SOLOMON JASQUI ROMANO	12%
SAUL LANIADO BETECH	5%
TOTAL	100%

2) **FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS.**- Las personas físicas que con tal carácter designen los propios Fideicomisarios, respecto de los derechos que a cada uno de ellos corresponde de este Fideicomiso, los cuales se designan de conformidad con lo establecido en la cláusula Sexta del presente Contrato.

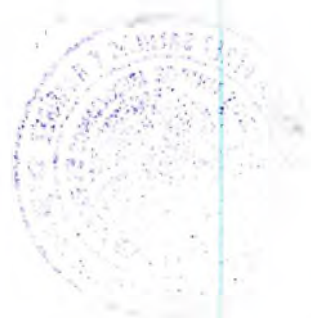
3) **FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES:** Lo serán aquellas personas que con posterioridad a la celebración del presente Fideicomiso, se adhieran al mismo como Fideicomitentes y Fideicomisarios, mediante la celebración de un Convenio de Adhesión al Fideicomiso por instrucciones escritas del Comité Técnico para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso, llegaren a realizar Aportaciones. Para efectos del presente



304251

Handwritten marks in blue and purple ink, including a large checkmark and a signature.

SIN TEXTO





Fideicomiso, cuando se señale a los "FIDEICOMITENTES", se incluirá en dicha definición a los "FIDEICOMITENTES ADHERENTES".

Conforme al porcentaje de las Aportaciones que hagan al patrimonio del presente Fideicomiso, en los términos establecidos en el presente contrato y de conformidad al Convenio de Adhesión que suscriban y que autorice el Comité Técnico, tendrán derecho a i) recibir los frutos, productos y rendimientos del patrimonio fideicomitado o ii) recibir la asignación de Unidades privativas del Desarrollo Inmobiliario.

"Fideicomitentes y/o Fideicomisarios Adherentes" según corresponda, mediante su adhesión al presente Contrato, se obligan a transmitir a la Fiduciaria y aportar al Patrimonio del Fideicomiso la cantidad que se estipule en su respectivo Convenio de Adhesión, en la forma y plazos que determine el Comité Técnico.

Para poder registrar a las personas físicas o morales como "Fideicomitentes y/o Fideicomisarios Adherentes" y con la finalidad de acreditar su personalidad ante la Fiduciaria, dichas personas deberán entregar al momento de firma de su respectivo Convenio de Adhesión la información relacionada con las Disposiciones de Carácter General del artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito.

En caso de que las personas que firmen su Convenio de Adhesión no entreguen alguno de los documentos requeridos por la Fiduciaria, de conformidad con el párrafo anterior, la Fiduciaria estará facultada para no registrarlos como "Fideicomitentes y/o Fideicomisarios Adherentes", según corresponda.

4) **FIDUCIARIA.- BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL.**

Las partes acuerdan que los derechos de "LOS FIDEICOMISARIOS" sobre los bienes del presente Fideicomiso, estarán limitados a lo expresamente pactado, y tendrán vigencia única y exclusivamente en los casos que sean exigibles a "LA FIDUCIARIA", extinguiéndose el derecho una vez recibido el beneficio.

En consideración de lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 1868 (mil ochocientos sesenta y ocho) al 1871 (mil ochocientos setenta y uno) y demás disposiciones aplicables del Código Civil Federal, se considerará que los FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS, los FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS ADHERENTES o cualquier persona causahabiente del FIDEICOMITENTE Y FIDEICOMISARIO (según corresponda a cada uno de ellos) que por algún título legítimo sea considerado como parte del presente Fideicomiso en los términos y formalidades del presente Contrato, al momento de la firma de la notificación que por escrito dirija a la Fiduciaria mediante la cual solicite se le reconozcan los derechos que adquiere de este Fideicomiso y habiendo obtenido la constancia correspondiente de la FIDUCIARIA que dicha solicitud es procedente, o la firma del Convenio de Adhesión, o a la firma de la Cesión de Derechos Fideicomisarios, se dará por enterado del contenido y alcance legales del presente Fideicomiso y aceptan todos los derechos y obligaciones que el presente Fideicomiso establece a su favor y cargo y las condiciones que en su caso se requieran cumplir para el ejercicio de sus derechos.



304251

SIN TEXTO





TERCERA. DEL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.- El Patrimonio del presente Fideicomiso, se integra con:

- a) La aportación inicial que en este acto realizan los Fideicomitentes, es por la cantidad de **\$34,000,000.00 (Treinta y cuatro millones de pesos 00/100 Moneda Nacional)**, mediante depósito que se haga en la cuenta que se abra previamente en BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, a nombre de BANCA MIFEL, SOCIEDAD ANÓNIMA, FIDEICOMISO 2626/2018 (DOS MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS DIAGONAL DOS MIL DIECIOCHO). (en lo sucesivo la "Cuenta del Fideicomiso"), para los fines que se indican en la cláusula Cuarta del presente Contrato.
- b) Los recursos adicionales en dinero que los Fideicomitentes efectúen al Fideicomiso mediante aportaciones en la Cuenta del Fideicomiso.
- c) Las aportaciones que en forma adicional realicen los Fideicomitentes y Fideicomisarios, para que la Fiduciaria adquiera la propiedad de los Inmuebles mencionado en la declaración III), Inciso b) de este contrato, libre de gravámenes; sin reserva ni limitación en su dominio; al corriente en el pago de sus impuestos, derechos y contribuciones y con todo lo que de hecho y por derecho le corresponda.
- d) Los recursos que en su caso y en forma adicional, aporten los Fideicomitentes para llevar a cabo la construcción del Proyecto sobre los Inmuebles, bajo su responsabilidad.
- e) Los recursos obtenidos de la comercialización de los Departamentos que se construirán en los Inmuebles, de conformidad con la cláusula de Reserva de Derechos del presente contrato.
- f) Las construcciones, mejoras y adiciones que en su caso, se realicen o ejecuten en el Inmueble que forme parte del patrimonio del Fideicomiso.
- g) Los permisos, manifestaciones, licencias, concesiones y/o autorizaciones que en su caso se obtengan para llevar a cabo la construcción y/o remodelación del Proyecto, en el entendido de que dichos documentos deberán conservarse en posesión por parte del Depositario (según dicho término se define más adelante).
- h) Las cantidades que deriven de los créditos, que en su caso, obtengan los FIDEICOMITENTES para realizar en los Inmuebles Fideicomitados las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones.
- i) Cualquier otra aportación de bienes y derechos no prevista en el presente Fideicomiso, deberá autorizarla previamente "LA FIDUCIARIA" y otorgarse mediante convenio que establezca las formalidades de la legislación vigente.
- j) Los productos y rendimientos que se obtengan por las inversiones o reinversiones de las cantidades que integran el patrimonio Fideicomitado, de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico.



304251

SIN TEXTO



k) En general, cualesquiera bienes o derechos susceptibles de ser valuados en dinero que la Fiduciaria que, en su caso, adquiera en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y que por ende deban quedar sujetos al mismo.

Todas las cantidades de dinero que los Fideicomitentes depositen a la cuenta del Fideicomiso mediante cheque, se entenderán recibidas por la Fiduciaria, "salvo buen cobro", una vez que sean cubiertas por las Instituciones de Crédito a cargo de quien se libren los cheques, de acuerdo con las disposiciones del Banco de México y los usos y prácticas bancarias.

Los bienes que integren el patrimonio del Fideicomiso, se considerarán afectos a los fines del mismo y en consecuencia solo podrán ejercitarse respecto a ellos, los derechos y acciones que correspondan conforme a este Contrato.

Las partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia se recibirán aportaciones de depósitos en efectivo en las cuentas que se aperturen a nombre del Fideicomiso, para los efectos legales a que haya lugar. La Fiduciaria se reserva el derecho de rechazar tales aportaciones, por lo anterior, para todos los efectos legales y fiscales a que haya lugar, todas las aportaciones en efectivo a la Cuentas del Fideicomiso deberán ser mediante cheque de caja y/o cheque certificado para abono en cuenta y/o Transferencias Electrónicas de Fondos (TEF) y/o vía Sistema de Pagos Electrónicos Interbancarios (SPEI).

De conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco) del Banco de México, las partes reconocen que la presente cláusula hace las veces de inventario para todos los efectos legales a que haya lugar, sin perjuicio de los bienes que en un futuro aporten los Fideicomitentes en los términos establecidos en la presente cláusula, por lo que la Fiduciaria otorga su conformidad con la relación de bienes fideicomitados.

CUARTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO.- Son fines del presente fideicomiso, los siguientes:

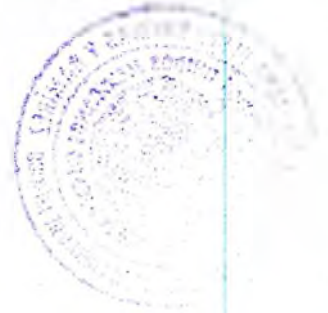
- a) Que la Fiduciaria conforme a las instrucciones que en este acto le otorgan los Fideicomitentes y Fideicomisarios abra una cuenta de cheques en Banca Mifel, S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel, así como las demás cuentas que le instruya la Persona Autorizada, en dicha institución de crédito, con posterioridad a la firma de este Contrato y autorice a la Persona Autorizada para girar cheques en contra de dichas cuentas y ordenar transferencias en contra de las mismas.
- b) Que la Fiduciaria reciba de los Fideicomitentes las aportaciones que se obligan a realizar, para destinarlas exclusivamente a la adquisición de los Inmuebles, y a la construcción del Proyecto a efectuarse en el mismo.
- c) Que la Fiduciaria reciba, invierta y administre los recursos que integren el patrimonio fideicomitado y también reciba recursos de terceros, por cuenta y orden de los Fideicomitentes.



904251



SIN TEXTO





- d) Que la Fiduciaria reinvierta el total de los rendimientos que genere el patrimonio fideicomitido, cada vez que estos se obtengan, en incremento al fondo fideicomitido de conformidad con la Política de Inversión a que se refiere la cláusula Quinta del presente Fideicomiso.
- e) Que la Fiduciaria adquiera y conserve la propiedad de los Inmuebles y lo destine exclusivamente a la consecución de los fines del presente Fideicomiso, en los términos y condiciones que para su adquisición le instruya el Comité Técnico.
- f) Que la Fiduciaria por instrucciones que en este acto ratifican los Fideicomitentes, en el acto en que la Fiduciaria adquiera la propiedad de los Inmuebles, comp a el señor **Alberto Baruj Esquinazi Calderón** para adquirir y conservar la posesión de los Inmuebles en su carácter de depositario de los Inmuebles, a cuyo efecto erán observar todas las obligaciones y responsabilidades que adquieren con tal carácter.
- g) Que la Fiduciaria durante la vigencia del presente, por instrucciones escritas del Comité Técnico con cargo y hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso, entregue las cantidades y a favor de las personas físicas o morales (incluyendo a Los Fideicomitentes y Fideicomisarios) que se señalen en la mencionada instrucción, las cantidades de dinero que le instruya por escrito el Comité Técnico las cuales deberán ser destinadas únicamente para el cumplimiento a los fines del fideicomiso. Los Fideicomitentes establecen que no será responsabilidad de la Fiduciaria, verificar el destino de los recursos ni recabar recibo alguno por la cantidad entregada.
- h) Que la Fiduciaria con cargo al patrimonio del fideicomiso y por cuenta y orden de los fideicomitentes contrate a las personas que designe el Comité Técnico, a efecto de que elaboren el Proyecto Ejecutivo que será sometido a la aprobación del Comité Técnico para la construcción del Proyecto sobre los Inmuebles y en base al cual el Comité Técnico determinará los términos y condiciones en que serán construidos, los calendarios de obra; y los presupuestos de construcción y/o remodelación.
- i) Que la Fiduciaria por instrucciones del Comité Técnico, transmitan a terceros o revierta la propiedad de los Inmuebles y/o derechos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso, en los términos y condiciones que le indique, debiendo comparecer los Fideicomitentes a ratificar las instrucciones correspondientes en la escritura de transmisión de propiedad.
- j) Que la Fiduciaria otorgue los poderes limitados necesarios a las personas físicas que instruya el Comité Técnico para el cumplimiento de los fines y/o para la defensa del patrimonio fideicomitido. En caso de que el(los) apoderado(s) designado(s) sea(n) los propios Fideicomitentes, en este acto expresamente se obliga (a) a realizar una rendición de cuentas a la Fiduciaria de manera mensual de los actos y contratos que se ejercen conforme al mandato (incluyendo copia de los actos celebrados); (b) en los actos que celebre se ostente exclusivamente como apoderado del Fideicomiso y bajo ningún concepto que está actuando en ejercicio de un poder de Banca Mifel, Sociedad Anónima en su carácter de Institución de Crédito; (c) en los actos que celebre su contraparte deberá manifestar que está de acuerdo en que está actuando en representación del Fideicomiso y únicamente las obligaciones que se contraigan, así como las contingencias que en su caso se generen conforme a dicho Contrato.



30



SIN TEXTO

será hasta donde el patrimonio del Fideicomiso alcance. En caso de que el apoderado designado por el Comité sea un tercero, dichos apoderados en documento por separado deberán aceptar cumplir con las obligaciones consideradas en los incisos que arriba se mencionan. En el supuesto que los apoderados se abstengan de dar cumplimiento a la totalidad de las obligaciones que arriba se mencionan, las partes establecen que será causa grave para que la Fiduciaria pueda renunciar a su encargo.

- k) Que la Fiduciaria otorgue a las personas que designe el Comité Técnico, los poderes limitados necesarios y suficientes, para que, en su nombre y representación, contrate los bienes y servicios necesarios para realizar en los Inmuebles Fideicomitados las construcciones, adiciones, mejoras y remodelaciones, en los términos, precios, plazos y condiciones que establezca dicho Comité Técnico.
- l) Que la Fiduciaria contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique el Comité Técnico, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y cumplan con la totalidad de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos y las originadas con motivo de este instrumento. Si el Comité Técnico no instruye a la Fiduciaria la contratación del despacho de contadores para los efectos precisados, dentro de los sesenta días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que la Fiduciaria le notifique por escrito al Comité Técnico su solicitud de que realice dicha instrucción, o de la fecha de remoción de los originalmente designados, la Fiduciaria los designará dentro de aquellos de reconocido prestigio y experiencia profesional y si ninguno de ellos acepta, se considerará como causa grave para que la Fiduciaria renuncie a su encargo o bien cese el Fideicomiso, en el entendido de que los honorarios que perciba el citado despacho contable serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.
- m) Que la Fiduciaria por instrucciones escritas del Comité Técnico, celebre los Convenios de Adhesión con los Fideicomitentes Adherentes, en el entendido de que la persona que designe el Comité Técnico deberá ratificar las instrucciones en el citado convenio. Cabe destacar que los Fideicomitentes Adherentes al momento de suscribir el Convenio de Adhesión, deberán hacer entrega a la Fiduciaria de la información relacionada con las Disposiciones de Carácter General del artículo 115 de la Ley de Instituciones de Crédito.
- n) Que la Fiduciaria con cargo al patrimonio del fideicomiso y por cuenta y orden de los Fideicomitentes contrate a las personas que designe el Comité Técnico, a efecto de que elaboren el Proyecto Ejecutivo que será sometido a la aprobación del Comité Técnico para la construcción del desarrollo inmobiliario sobre los Inmuebles y en base al cual el Comité Técnico determinará los términos y condiciones en que serán construidos, los calendarios de obra; y los presupuestos de construcción y/o remodelación.
- o) Que la Fiduciaria contrate con cargo al patrimonio del Fideicomiso y por cuenta y orden de los Fideicomitentes, en los términos, plazos y condiciones indicadas por el Comité Técnico, los servicios de las personas físicas o morales que designe dicho Comité Técnico, para que en general realicen todos los actos necesarios para la más eficiente construcción del Desarrollo Inmobiliario.



SIN TEXTO

- p) Que la Fiduciaria en su caso otorgue a la o las personas físicas o morales que el Comité Técnico le instruya, poderes con facultades suficientes, a efecto de que con base en el Proyecto Ejecutivo, tramiten y obtengan de las autoridades competentes, las Licencias.
- q) Que los Fideicomitentes celebren los contratos de crédito con las Instituciones Financieras que designen para realizar las aportaciones y cumplimiento de los derechos y obligaciones que los mismos le otorguen, en cuyo caso, la Fiduciaria podrá otorgar las garantías con cargo al patrimonio fideicomitado a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el o los contratos de crédito respectivos, en el entendido de que los Fideicomitentes liberan desde ahora a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso, la Fiduciaria responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de créditos respectivos. De igual manera se establece que la persona que designe el Comité Técnico deberá comparecer en la celebración del crédito, a ratificar las instrucciones del citado órgano colegiado, señalando los términos y condiciones del citado crédito. Para las disposiciones del Crédito, los Fideicomitentes desde este momento facultan a la Fiduciaria a suscribir los pagarés respectivos y la documentación de soporte, la cual deberá ser revisada y se deberá adjuntar a la instrucción que le giren a la Fiduciaria, con el propósito de que la Fiduciaria se encuentre en posibilidades de realizar la mencionada disposición del crédito. Los pagos de las amortizaciones que se deban realizar del crédito, serán invariablemente instruidos por parte del Comité Técnico. De igual manera, los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria a establecer fondos de garantía líquida, en caso de que así lo requiera el crédito, siendo por las cantidades que en su oportunidad le instruya el Comité Técnico.
- r) Que la Fiduciaria de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico, constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio, lotificaciones o subdivisiones sobre los Inmuebles, conforme a las autorizaciones de la autoridad respectiva, en el entendido de que el Comité Técnico deberá comparecer a ratificar las citadas instrucciones en el acto jurídico respectivo.
- s) Que una vez terminada la construcción sobre los Inmuebles, la Fiduciaria por conducto de la persona y en los términos que establezca el Comité Técnico, presente ante las autoridades competentes los avisos de terminación de obra que correspondan.
- t) Que la Fiduciaria al término del Fideicomiso o antes si así lo dispone el Comité Técnico, previa provisión de fondos, proceda a: (i) la enajenación de los Inmuebles y haga entrega del producto resultante a los Fideicomisarios en el Porcentaje de Participación que a cada uno de ellos corresponda; o (ii) transmita a los Fideicomisarios, en el mismo Porcentaje de Participación, la propiedad del o los Inmuebles, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, con lo cual, este



304251

✓

SIN TEXTO



Fideicomiso se tendrá por extinguido parcial o totalmente de pleno derecho y sin necesidad de resolución judicial previa.

- u) Las demás que se deriven del presente contrato, para la consecución de los fines de este Fideicomiso.

QUINTA.- POLITICA DE INVERSIÓN.

La Fiduciaria invertirá los recursos líquidos que formen parte del patrimonio del Fideicomiso de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto le gire el Comité Técnico del Fideicomiso por conducto del Presidente.

La Fiduciaria, a falta de instrucción expresa del Comité Técnico del Fideicomiso, invertirá los recursos que constituyen el patrimonio consistente en recursos monetarios fideicomitados, en cualquiera de los instrumentos que a continuación se indican, lo cual será una instrucción para la Fiduciaria a través del presente Contrato:

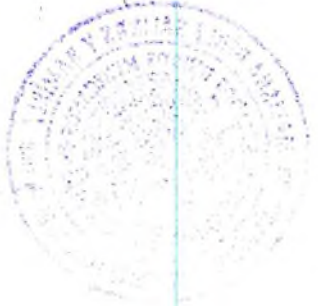
- (i) Pasivos a cargo de Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel que devenguen la tasa más alta que paga la institución por pasivos al mismo plazo y monto similar, en las mismas fechas en que se mantienen los citados pasivos.
- (ii) Instrumentos de deuda bancarios ya sea en directo o reporto.
- (iii) Valores a cargo del Gobierno Federal de los Estados Unidos Mexicanos, ya sea en directo o reporto.

Las inversiones se realizarán en la moneda en que estén denominados los recursos líquidos.

En todos los casos en que la Fiduciaria realice operaciones de inversión fungirá como contraparte la propia tesorería de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel.

En el supuesto que el Comité Técnico por conducto de su Presidente decida realizar operaciones de inversión distintas a las establecidas en el párrafo que antecede, deberá emitir las respectivas instrucciones por escrito mismas que deberán señalar expresamente:

- 1.- El monto de los recursos líquidos a invertir.
- 2.- La clase de bienes, derechos, valores, títulos de crédito u otros instrumentos financieros en que se deberán invertir los recursos líquidos que integren el patrimonio de dicho Fideicomiso y de ser procedente el nombre de los emisores y su calificación.
- 3.- Los plazos máximos de las inversiones.
- 4.- La o las contrapartes con quienes la Fiduciaria deba realizar tales inversiones, siendo aplicable lo establecido en los párrafos siguientes.



304251

Handwritten purple scribble or signature.

SIN TEXTO



En este acto los Fideicomitentes aprueban y autorizan expresamente a la Fiduciaria para que en cumplimiento del presente "Fideicomiso" celebre operaciones con Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, actuando por cuenta propia, entre las cuales de manera enunciativa más no limitativa se encuentra la inversión de recursos, apertura de cuentas para la recepción de fondos y compra venta de divisas, entendiéndose la presente cláusula como instrucción permanente. En caso que el Comité Técnico por conducto de su Presidente, decida realizar las operaciones a que se refiere la presente cláusula con una Institución distinta a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, deberán instruirlo por escrito y de manera expresa a la Fiduciaria.

Asimismo, manifiesta la Fiduciaria, que no existe una dependencia directa entre éste y el área de Tesorería de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel y que realizará las operaciones a que se refiere la presente cláusula sujetándose estrictamente a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

Los Fideicomitentes en este acto liberan expresamente de toda responsabilidad a la Fiduciaria, por cualquier menoscabo que se derive de la minusvalía o suspensión de la cotización de valores, títulos o documentos adquiridos, al amparo del contrato de inversión cuya celebración se realice para la inversión del patrimonio fideicomitado; y que en su caso genere daños y perjuicios o que sea consecuencia de la suspensión de pagos, concurso mercantil o incumplimiento del (los) emisor (es), así como por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión y a su política de inversión, cualquiera que ésta sea, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados, siempre y cuando la Fiduciaria actúe de conformidad a lo establecido en el presente contrato. La Fiduciaria no será responsable de los menoscabos que pudiera sufrir el patrimonio fideicomitado cuando actúe de conformidad con lo establecido en la presente Cláusula, a menos que dichas pérdidas sean por su negligencia, dolo o impericia, por lo que en ese caso deberá responder por los daños y perjuicios que el patrimonio fideicomitado sufra por su culpa.

En caso de que se requiera o instruya para la realización de fines del presente Fideicomiso la realización de operaciones cambiarias, es decir, la compra o venta de divisas, conversión de fondos o monedas de curso legal de otros países, o de otros países a moneda de curso legal de México, las partes autorizan a la Fiduciaria a realizar dichas operaciones al tipo de cambio de ventanilla que tenga vigente en ese momento Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, sujeto a las condiciones de mercado existentes en ese momento, por lo que los Fideicomitentes liberan de toda responsabilidad a la Fiduciaria por las pérdidas y menoscabos que las diferencias cambiarias generen en el patrimonio del Fideicomiso.

La Fiduciaria celebrará todos los contratos que se requieran para efectuar la inversión de la materia del presente Fideicomiso conforme a lo establecido en esta cláusula, no estando obligado en ningún caso, a entregar físicamente los valores o instrumentos adquiridos como consecuencia de las inversiones realizadas, aun cuando actúe en cumplimiento de instrucciones expresas para la inversión.



904251

SIN TEXTO





fiduciaria con cargo al patrimonio del Fideicomiso pagará el importe de todos los costos, comisiones o cualesquier otra erogación que se derive de los actos o contratos para invertir la materia fideicomitida. En caso de ser insuficiente el patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, la Fiduciaria queda liberada de cualquier responsabilidad al no poder cumplir con la instrucción, quedando los Fideicomitentes expresamente obligados a aportar las cantidades de dinero suficientes para tal efecto.

En caso de que se realice una nueva Aportación, la Fiduciaria no será responsable de que la inversión de dicha cantidad de dinero no se haga ese mismo día, si es que la instrucción y provisión de fondos se realiza después de las 14:00 horas, por lo que será responsabilidad exclusiva del Comité Técnico informar por escrito antes de las 11:00 horas a la Fiduciaria, respecto de la realización de la citada Aportación.

SÉXTA.- FIDEICOMISARIOS SUSTITUTOS.

Los Fideicomitentes personas físicas, en lo individual, podrán designar Fideicomisarios Sustitutos, para el caso de su fallecimiento, declaración judicial de ausencia o declaración judicial de estado de interdicción a las personas que cumplan con las condiciones que más adelante se enuncian; estas designaciones podrán realizarse y modificarse por carta dirigida a la Fiduciaria debidamente ratificada ante fedatario público en la que se indique el nombre completo del Fideicomisario Sustituto, anexando copia de su acta de nacimiento.

En todos los casos del Fideicomiso respectivo, los Fideicomisarios Sustitutos que hubieren sido designados, adquirirán de inmediato la totalidad de los derechos y obligaciones que correspondan al Fideicomitente que sustituyan al momento (i) del fallecimiento, lo cual se acreditará con copia certificada del acta de defunción respectiva.

Para dichos efectos los Fideicomitentes designarán a sus Fideicomisarios Sustitutos en acto por separado.

Sin perjuicio de las disposiciones establecidas para los Fideicomisarios Sustitutos en el presente Fideicomiso, las Partes acuerdan que, además, les serán aplicables lo siguiente:

La designación del Fideicomisario Sustituto, así como los Derechos de Fideicomisario Sustituto, podrán ser sustituidos, incrementados, disminuidos y en general modificados, únicamente por el Fideicomitente de forma libre y en pleno uso de sus capacidades legales, físicas y mentales, para lo cual será requisito indispensable realizar dicha asignación por escrito y notificada debidamente al Fiduciario, así como sus modificaciones que de tiempo en tiempo se realicen, con el objeto de que las Partes reconozcan las modificaciones que el Fideicomitente disponga al respecto, ya que en caso contrario, el Fiduciario sólo reconocerá a los Fideicomisarios Sustitutos y los Derechos de Fideicomisario Sustituto que expresamente se hayan pactado antes del fallecimiento del Fideicomitente y Fideicomisario en el presente Fideicomiso.

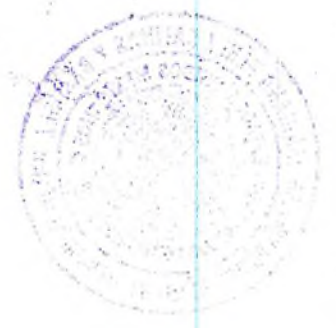
En su caso y oportunidad, bastará para el caso del fallecimiento del Fideicomitente y Fideicomisario, la presentación y entrega al Fiduciario de (i) la copia certificada del acta de defunción expedida por el Oficial del Registro Civil correspondiente, o (ii) si el fallecimiento ocurriera en el extranjero, la partida de defunción debidamente legaliz



304251



SIN TEXTO



por funcionario consular mexicano, o apostillada en los términos de la Convención de La Haya de 5 de octubre de 1961, para que la Fiduciaria modifique sus registros y reconozca a los Fideicomisarios Sustitutos y los Derechos de Fideicomisario Sustituto conforme la designación efectuada por el Fideicomitente en el presente Fideicomiso.

Si el Fideicomitente y Fideicomisario y cualesquiera, o todos los Fideicomisarios Sustitutos perecieren en el mismo desastre o en el mismo día, sin que se pueda averiguar a ciencia cierta quiénes murieron antes, se tendrán todos por fallecidos al mismo tiempo, y no habrá lugar entre ellos, y según corresponda, a la designación de Fideicomisario Sustituto, en consecuencia, dicha designación no surtirá efectos para el Fideicomiso.

En el supuesto que el Fideicomisario Sustituto llegara a renunciar a los derechos derivados del presente Fideicomiso, éste deberá notificar de forma expresa al Fiduciario dicha renuncia, en el entendido de que los Derechos de Fideicomisario que en ese momento le llegaren a corresponder, quedarán a disposición de la sucesión legítima del Fideicomitente y Fideicomisario, según corresponda.

En el supuesto que el Fideicomisario o, en su caso, cualesquiera de los Fideicomisarios Sustitutos, habiendo estos últimos adquirido ese carácter, fueran declarados Incapaces en términos de la legislación aplicable, las obligaciones y/o derechos que les deriven del presente Fideicomiso serán ejercidos por conducto de su tutor legal o por quien ejerza la patria potestad o por el Ministerio Público o Juez Familiar, según sea el caso, por lo que, el Fiduciario, ante dicho supuesto, estará a lo que se disponga en la legislación común y a la ley de la materia.

En todo caso y para todos los efectos legales a que haya lugar, queda a salvo el derecho del Fiduciario para solicitar la documentación adicional o pedir la asesoría que estime necesaria a cargo del interesado para dilucidar los derechos de éste a fin de salvaguardar la responsabilidad inherente a su cargo.

SEPTIMA.- CESIÓN DE DERECHOS FIDEICOMISARIOS.

1.- Los Fideicomisarios podrán ceder libremente sus derechos, siempre y cuando cumplan con el siguiente procedimiento.

En caso de que los Fideicomisarios deseen ceder, traspasar, gravar, enajenar o limitar sus derechos fideicomisarios (eventos todos ellos denominados conjuntamente como la "Cesión"); desde ahora, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 2030 (dos mil treinta) del Código Civil Federal, convienen expresamente que no podrán hacerlo sin la previa autorización por escrito del Comité Técnico.

2.- Los demás Fideicomisarios tendrán derecho de preferencia para adquirir los derechos fideicomisarios que se pretendan ceder, aplicándose para este efecto las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal que regulan la copropiedad.

3.- Para efectos de lo anterior el Fideicomisario que pretenda ceder sus derechos o una parte de estos, lo notificará por escrito al Comité Técnico, indicando los términos y condiciones en que desea ceder sus derechos fideicomisarios, así como el nombre y generales del presunto adquirente.



304251



SIN TEXTO





exceptuados de la obligación de otorgar el derecho de preferencia a que se los puntos 2 y 3 anteriores los Fideicomisarios que deseen ceder sus derechos a sus ascendientes, descendientes o cónyuges, en cuyo caso podrán hacerlo libremente, notificando al Comité Técnico, que sólo estará obligado a corroborar con las actas de nacimiento o matrimonio respectivas que se cumple esta condición.

5.- Al recibir la solicitud del Fideicomisario, el Presidente o en su defecto, el Secretario del Comité Técnico, lo notificará a los restantes Fideicomisarios dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes, otorgándoles un plazo de 30 (treinta) días hábiles para que notifiquen por escrito al Comité Técnico, si ejercen su derecho de preferencia para adquirir los derechos fideicomisarios de que se trate y, en su caso, dispondrán de 10 (diez) días hábiles para entregar los fondos necesarios al Fideicomisario Cedente.

6.- En caso de que los demás Fideicomisarios no adquieran parcial o totalmente los derechos del Fideicomisario cedente conforme al procedimiento anterior, el Comité Técnico podrá:

i).- Autorizar la Cesión al Fideicomisario cedente, siempre que los términos y condiciones sean los mismos a los contenidos en su ofrecimiento inicial o;

ii).- Negar la autorización, designando un comprador de dichos derechos fideicomisarios al precio corriente en el mercado, el cual se determinará conforme al siguiente procedimiento:

a).- Tanto el Comité Técnico como el Fideicomisario cedente ordenarán, dentro de los treinta días hábiles siguientes, la práctica de un avalúo de los bienes que integran el patrimonio fideicomitado, mismos que serán efectuados por las Instituciones de Crédito que cada uno de ellos designe.

b).- El precio corriente en el mercado de los derechos fideicomisarios que se Ceden será el valor promedio de ambos avalúos, siempre y cuando no exista una diferencia de más de un diez por ciento en los valores de dichos avalúos.

c).- En caso de que la diferencia de valores de los avalúos citados sea mayor a un 10% (diez por ciento), el Comité Técnico y el Fideicomisario cedente, contarán con un plazo de 10 (diez) días naturales durante el cual conducirán entre ellos, negociaciones de buena fe para determinar el valor de Cesión de los derechos fideicomisarios de que se trate.

d).- Transcurrido el plazo indicado en el inciso anterior, sin que el Comité Técnico y el Fideicomisario cedente hubieren llegado a un acuerdo, cada uno de ellos designará a un representante para que, en su nombre y representación, trate de superar el desacuerdo. Dichos representantes contarán con un plazo de 10 (diez) días naturales durante el cual conducirán negociaciones de buena fe para superar el desacuerdo.

e).- Si pasado el plazo indicado en el inciso anterior, los representantes designados por el Comité Técnico y el Fideicomisario cedente no han logrado superar el desacuerdo, el Comité Técnico, dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes, solicitará a la Fiduciaria ordene la práctica de un tercer avalúo, con los recursos que aporte el Fideicomisario



304251

Handwritten signature or initials in purple ink.

SIN TEXTO





se con la Institución de Crédito de su elección, en cuyo caso el precio corriente en el mercado de los derechos fideicomisarios que se desean enajenar, será el valor de los tres avalúos.

f).- Los Fideicomitentes en este acto liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de la elección de la Institución de Crédito y el costo del avalúo respectivo, el cual de manera invariable será con cargo a los recursos que aporte el Fideicomisario cedente, destacando que en caso de ser insuficiente, la Fiduciaria sin responsabilidad se abstendrá de solicitar el citado avalúo.

g).- Dentro de los 10 (diez) días hábiles siguientes a la fecha en que haya sido determinado el precio corriente en el mercado de los derechos fideicomisarios, el Fideicomisario cedente podrá notificar por escrito al Comité Técnico, su intención de desistirse de la Cesión y de no hacerlo así, el comprador designado por el Comité Técnico, dispondrá de 15 (quince) días hábiles, contados a partir del vencimiento del plazo en que el Fideicomisario cedente pudo haberse desistido, para entregar los fondos necesarios al Fideicomisario cedente.

7.- Todos los gastos y costos derivados del procedimiento anterior serán por cuenta y a cargo exclusivo del Fideicomisario cedente, por lo que ni el Comité Técnico ni la Fiduciaria, estarán obligados a satisfacer dicho procedimiento, si el Fideicomisario cedente no les proporciona previamente los recursos económicos suficientes para satisfacer dichos gastos y costos.

8.- Toda transmisión de derechos fideicomisarios, la cual de manera forzosa deberá realizarse ante fedatario público sin importar su causa u origen, deberá notificarse a la Fiduciaria, quien previamente al reconocimiento del beneficiario, deberá contar con la autorización del Comité Técnico, ya que dicho órgano colegiado al formar parte del proceso establecido en esta cláusula, es el encargado de verificar que dicha transmisión se realizó en los términos establecidos en este Contrato y en caso contrario se abstendrá de emitir la citada autorización a la Fiduciaria. De igual manera, el nuevo Fideicomisario, con el propósito de ser reconocido, deberá entregar a la Fiduciaria toda la información relacionada con el artículo 115 (ciento quince) de la Ley de Instituciones de Crédito.

9.- Todo Fideicomisario, por el hecho de serlo, se sujeta y somete a las estipulaciones de este Contrato y a los acuerdos y resoluciones aprobados legalmente por el Comité Técnico de este Fideicomiso y que se apeguen a los términos pactados en este Contrato.

OCTAVA.- COMITÉ TÉCNICO.

Los Fideicomitentes, con fundamento en el párrafo tercero del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, constituyen un Comité Técnico para resolver todo lo relativo a la administración y operación del patrimonio fideicomitado y determinar la forma en que se dará cumplimiento a los fines de este Fideicomiso.

El Comité Técnico, además de todas las facultades indicadas en este Contrato, tendrá plenas facultades de supervisión y vigilancia del cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, sin más limitación que la de sujetarse a las estipulaciones de este Contrato.

El Comité Técnico estará integrado por 2 (dos) miembros propietarios.



304251

✓
✓

SIN TEXTO





El Comité Técnico se integra de la siguiente manera:

MIEMBROS PROPIETARIOS	CARGO
Alberto Baruj Esquinazi Calderón	PRESIDENTE
David Jose Masri Idi	SECRETARIO

1.- En el caso de que alguno de los miembros del Comité Técnico renuncie, fallezca, sea declarado en estado de interdicción, imposibilitado o en ausencia, será sustituido en sus funciones, por el miembro suplente designado quien deberá designara nuevo suplente.

2.- El cargo de los miembros del Comité Técnico será honorífico, por lo que desempeñarán su cargo sin derecho al cobro de honorarios.

3.- Cada miembro del Comité Técnico tendrá un voto y el voto del miembro suplente en caso de designarlo el propio Comité Técnico, únicamente será en caso de que el miembro titular respectivo no comparezca a la sesión respectiva. Las decisiones del Comité se tomarán por unanimidad de votos.

4.- Los miembros del Comité Técnico podrán designar a una persona que desempeñe el cargo de Pro-Secretario del Comité Técnico, cargo que no recaerá en la Fiduciaria sin embargo, en este caso, tendrá voz más no voto en las sesiones del Comité Técnico.

NOVENA.- FACULTADES DEL COMITÉ TÉCNICO.

Serán de manera enunciativa pero no limitativa, las siguientes:

- a) Instruir a la Fiduciaria para que aperture las cuentas de cheques y de inversión necesarias de este Fideicomiso en Banca Mifel S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Mifel o en la Institución Bancaria que designen.
- b) Será el órgano de vigilancia y decisión en materia estratégica del Fideicomiso, y sus instrucciones las emitirá por escrito a la Fiduciaria.
- c) Instruir a la Fiduciaria por conducto del Presidente respecto de la forma, valores y plazos en que deberá de invertir o retirar los recursos que formen parte del Patrimonio con la finalidad de obtener el mejor rendimiento del mercado.
- d) Instruir a la Fiduciaria los términos y condiciones para adquirir los Inmuebles.
- e) Instruir a la Fiduciaria celebre los Convenios de Adhesión con los Fideicomitentes Adherentes.
- f) Instruir a la Fiduciaria para que con cargo al patrimonio fideicomitado contrate los servicios de las empresas que construirán el Desarrollo Inmobiliario, estableciendo los términos y condiciones bajo los cuales se contratarán los bienes y servicios que sean necesarios o convenientes para lograr la consecución de los fines del fideicomiso.



304251

Handwritten purple markings, possibly initials or a signature.

SIN TEXTO



- g) Instruir a la Fiduciaria para que constituya el régimen o los regímenes de propiedad en condominio, sobre los Inmuebles en caso de ser necesario.
- h) Llevar un registro simplificado con el propósito de mantener un control respecto de las diversas aportaciones que realicen los Fideicomitentes.
- i) Evaluar los resultados de la inversión del patrimonio y enviar un reporte mensual a los Fideicomitentes explicando de una manera clara el detalle de los movimientos realizados en el patrimonio el mes de que se trate.
- j) Instruir a la Fiduciaria sobre la entrega de las cantidades con cargo a la cuenta del Fideicomiso a quien instruya el Comité Técnico para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso, destacando que en caso de que la Fiduciaria conforme a las instrucciones del Comité Técnico haya otorgado facultades a terceros para la disposición de los recursos fideicomitados, en este acto los Fideicomitentes liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad en ese sentido.
- k) Instruir a la Fiduciaria para celebración de convenios modificatorios al presente Contrato, señalando los términos y condiciones para llevar a cabo los mismos.
- l) Reunirse con la periodicidad que dicho órgano determine.
- m) Discutir y en su caso aprobar la cesión de derechos Fideicomisarios, en los términos y para los efectos indicados en la cláusula Séptima de este contrato.
- n) Revisar y aprobar los estados de cuenta que emita la Fiduciaria, respecto al Patrimonio Fideicomitado.
- o) Instruir la Fiduciaria para que con cargo al patrimonio fideicomitado otorgue o revoque los poderes necesarios en términos de los fines de este Fideicomiso, designando a los apoderados correspondientes; en el entendido que la Fiduciaria no será responsable de la actuación de dichos apoderados ni del pago de sus honorarios o gastos derivados de la ejecución del mandato y que la Fiduciaria en todo caso conservará las facultades de dominio, las cuales ejercerá por instrucciones del Comité Técnico.
- p) Instruir a la Fiduciaria para que contrate los servicios profesionales de los despachos de auditores y/o contadores que le indique el Comité Técnico, a efecto de que lleven a cabo la contabilidad del Fideicomiso, formulen y presenten los avisos y declaraciones correspondientes a los ingresos derivados de la comercialización de los Inmuebles y en general, cumplan con la totalidad de las obligaciones fiscales derivadas de dichos ingresos. Si el Comité Técnico no instruye a la Fiduciaria la contratación del despacho de contadores citado, dicha omisión se considerará como causa grave para que la Fiduciaria renuncie a su encargo o bien cese el Fideicomiso.
- q) Instruir a la Fiduciaria la adquisición de los Inmuebles o la construcción del Desarrollo, así como gravar o afectar el patrimonio fideicomitado en garantía de pago de los mismos; en el entendido de que la obligación de la Fiduciaria para liquidar dichos créditos se limitará al patrimonio de este Fideicomiso, toda vez que la Fiduciaria no



304251



SIN TEXTO





sumirá obligación personal para el pago de los mismos, no afectará su patrimonio. Esta disposición se transcribirá en los contratos de crédito que celebre la Fiduciaria en cumplimiento de las instituciones del Comité Técnico.

..... Fiduciaria para que realice la transmisión de propiedad a las personas que le instruya el Comité Técnico, señalando los términos y condiciones de la operación.

- s) Las demás obligaciones que para el Comité Técnico se establecen en otras cláusulas del presente Contrato y que sean necesarias o convenientes para el ejercicio de las antes mencionadas y para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.

Cuando la Fiduciaria, actúe por instrucciones del Comité Técnico estará liberado de responsabilidad, en términos del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito.

DECIMA.- SESIONES DEL COMITÉ TÉCNICO.

Las sesiones del Comité Técnico deberán efectuarse en el domicilio de cualesquiera de sus integrantes y se celebrarán en cualquier tiempo y a solicitud de cualquiera de sus miembros en el entendido de que deberá realizarse una reunión cuando menos cada (2) dos meses, en la cual se analizará y en su caso se aprobarán los estados financieros de este Fideicomiso con base en la información y documentación que le proporcionen las personas encargadas de la contabilidad de este Fideicomiso.

Las convocatorias para las sesiones del Comité Técnico deberán ser entregadas personalmente o enviadas a cada uno de los miembros, por escrito y con acuse de recibo mediante correo certificado o correo electrónico, a los domicilios, teléfonos y direcciones de correo electrónico que al efecto señalará uno de ellos y que hayan registrado con la Fiduciaria.

La convocatoria contendrá la hora, fecha, lugar y orden del día de la sesión y deberá ser firmada por las personas que la realicen.

Para los efectos anteriores los miembros del Comité Técnico al momento de aceptar el cargo conferido, comunicarán a la Fiduciaria sus respectivos domicilios, teléfonos y direcciones electrónicas.

Las sesiones del Comité Técnico podrán celebrarse válidamente aún sin previa convocatoria, siempre y cuando estén presentes en ella todos los miembros del Comité Técnico.

Los miembros del Comité Técnico deberán acudir personalmente a las reuniones del Comité Técnico ya que dicho cargo es personal e intransferible.

Para considerar legalmente instalada una sesión del Comité Técnico, será necesario que se encuentren presentes la mayoría de sus integrantes.

DECIMA PRIMERA.- PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo cuyo propietario es la Fiduciaria, por lo que los Fideicomitentes o Fideicomisarios no podrán cederlos,



304251

SIN TEXTO





enajenarlos o gravarlos, ni incluirlos como propios en caso de existir en su contra un procedimiento de concurso mercantil.

UNDA.- DE LA DURACIÓN.

El presente fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines no pudiendo exceder del máximo que la ley permita.

El presente contrato se extinguirá por cualquiera de las causas que señala el artículo 392 (trescientos noventa y dos) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

DÉCIMA TERCERA.- PROHIBICIÓN LEGAL.

Declara el Fiduciario que ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, el contenido de las disposiciones cuyo texto se transcribe a continuación, en cumplimiento del artículo 106, fracción XIX, de la Ley de Instituciones de Crédito y demás disposiciones legales relativas que a la letra dice:

DE LA LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO:

"...Artículo 394 Quedan prohibidos:

- I.- Los fideicomisos secretos;
- II.- Aquéllos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del Fideicomitente; y
- III.- Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del fideicomiso sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro."

DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

"Artículo. 106.- A las Instituciones de Crédito les estará prohibido:

XIX. En la realización de las operaciones a que se refiere la fracción XV del Artículo 46 de esta ley:

- a) Derogada.
- b) Responder a los fideicomitentes, mandantes o comitentes, del incumplimiento de los deudores, por los créditos que se otorguen, o de los emisores, por los valores que se adquieran, salvo que sea por su culpa, según lo dispuesto en la parte final del artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, o garantizar la percepción de rendimientos por los fondos cuya inversión se les encomiende.

Si al término del fideicomiso, mandato o comisión constituidos para el otorgamiento de créditos, estos no hubieren sido liquidados por los deudores, la institución deberá transferirlos al fideicomitente o fideicomisario, según el caso, o al mandante o comitente, absteniéndose de cubrir su importe.



304251

SIN TEXTO





En los contratos de fideicomiso, mandato o comisión se insertará en forma notoria lo dispuesto en este inciso y una declaración del Fiduciario en el sentido de que hizo saber inequívocamente su contenido a las personas de quienes haya recibido bienes o derechos para su afectación fiduciaria.”

c) Actuar como fiduciarias, mandatarias o comisionistas en fideicomisos, mandatos o comisiones, respectivamente, a través de los cuales se capten, directa o indirectamente, recursos del público, mediante cualquier acto causante de pasivo directo o contingente, excepto tratándose de fideicomisos constituidos por el Gobierno Federal a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y de fideicomisos a través de los cuales se emitan valores que se inscriban en el Registro Nacional de Valores de conformidad con lo previsto en la Ley del Mercado de Valores;

d) Desempeñar los fideicomisos, mandatos o comisiones a que se refiere el segundo párrafo del artículo ochenta y ocho de la Ley de Sociedades de Inversión;

e) Actuar en fideicomisos, mandatos o comisiones a través de los cuales se evadan limitaciones o prohibiciones contenidas en las leyes financieras;

f) Utilizar fondos o valores de los fideicomisos, mandatos o comisiones destinados al otorgamiento de créditos, en que el fiduciario tenga la facultad discrecional, en el otorgamiento de los mismos para realizar operaciones en virtud de las cuales resulten o puedan resultar deudores sus delegados fiduciarios; los miembros del consejo de administración o consejo directivo, según corresponda, tanto propietarios como suplentes, estén o no en funciones; los empleados y funcionarios de la institución; los comisarios propietarios o suplentes, estén o no en funciones; los auditores externos de la institución; los miembros del comité técnico del fideicomiso respectivo; los ascendientes o descendientes en primer grado o cónyuges de las personas citadas, las sociedades en cuyas asambleas tengan mayoría dichas personas o las mismas instituciones, asimismo aquellas personas que el Banco de México determine mediante disposiciones de carácter general;

g) Administrar fincas rústicas, a menos que hayan recibido la administración para distribuir el patrimonio entre herederos, legatarios, asociados o acreedores, o para pagar una obligación o para garantizar su cumplimiento con el valor de la misma finca o de sus productos, y sin que en estos casos la administración exceda del plazo de dos años, salvo los casos de fideicomisos a la producción o fideicomisos de garantía, y

h) Celebrar fideicomisos que administren sumas de dinero que aporten periódicamente grupos de consumidores integrados mediante sistemas de comercialización, destinados a la adquisición de determinados bienes o servicios, de los previstos en la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Cualquier pacto contrario a lo dispuesto en los incisos anteriores, será nulo.”

“... artículo 142.- la información y documentación relativa a las operaciones y servicios a que se refiere el artículo 46 de la presente ley, tendrá carácter confidencial, por lo que las instituciones de crédito, en protección del derecho a la privacidad de sus clientes y usuarios que en este artículo se establece, en ningún caso podrán dar noticias o



304251



SIN TEXTO





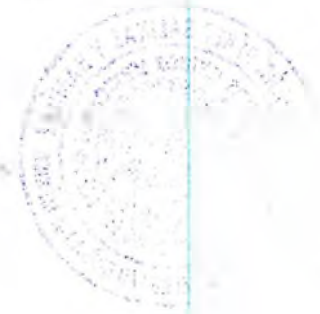
Información de los depósitos, operaciones o servicios, incluyendo los previstos en la fracción ~~ix~~ del citado artículo 46, sino al depositante, deudor, titular, beneficiario, Fideicomitente, Fideicomisario, comitente o mandante, a sus representantes legales o a quienes tengan otorgado poder para disponer de la cuenta o para intervenir en la operación o servicio. Como excepción a lo dispuesto por el párrafo anterior, las instituciones de crédito estarán obligadas a dar las noticias o información a que se refiere dicho párrafo, cuando lo solicite la autoridad judicial en virtud de providencia dictada en juicio en el que el titular o, en su caso, el Fideicomitente, Fideicomisario, Fiduciaria, comitente, comisionista, mandante o mandatario sea parte o acusado. Para los efectos del presente párrafo, la autoridad judicial podrá formular su solicitud directamente a la institución de crédito, o a través de la comisión nacional bancaria y de valores. Las instituciones de crédito también estarán exceptuadas de la prohibición prevista en el primer párrafo de este artículo y, por tanto, obligadas a dar las noticias o información mencionadas, en los casos en que sean solicitadas por las siguientes autoridades: i. el procurador general de la república o el servidor público en quien delegue facultades para requerir información, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; ii. Los procuradores generales de justicia de los estados de la federación y del distrito federal o subprocuradores, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; el procurador general de justicia militar, para la comprobación del hecho que la ley señale como delito y de la probable responsabilidad del indiciado; iv. Las autoridades hacendarias federales, para fines fiscales; v. la secretaría de hacienda y crédito público, para efectos de lo dispuesto por el artículo 115 de la presente ley; vi. el tesorero de la federación, cuando el acto de vigilancia lo amerite, para solicitar los estados de cuenta y cualquier otra información relativa a las cuentas personales de los servidores públicos, auxiliares y, en su caso, particulares relacionados con la investigación de que se trate; vii. La auditoría superior de la federación, en ejercicio de sus facultades de revisión y fiscalización de la cuenta pública federal y respecto a cuentas o contratos a través de los cuales se administren o ejerzan recursos públicos federales; viii. El titular y los subsecretarios de la secretaría de la función pública, en ejercicio de sus facultades de investigación o auditoría para verificar la evolución del patrimonio de los servidores públicos federales. la solicitud de información y documentación a que se refiere el párrafo anterior, deberá formularse en todo caso, dentro del procedimiento de verificación a que se refieren los artículos 41 y 42 de la ley federal de responsabilidades administrativas de los servidores públicos, y ix. La unidad de fiscalización de los recursos de los partidos políticos, órgano técnico del consejo general del instituto federal electoral, para el ejercicio de sus atribuciones legales, en los términos establecidos en el código federal de instituciones y procedimientos electorales. Las autoridades electorales de las entidades federativas solicitarán y obtendrán la información que resulte necesaria también para el ejercicio de sus atribuciones legales a través de la unidad primeramente mencionada. Las autoridades mencionadas en las fracciones anteriores solicitarán las noticias o información a que se refiere este artículo en el ejercicio de sus facultades y de conformidad con las disposiciones legales que les resulten aplicables. Las solicitudes a que se refiere el tercer párrafo de este artículo deberán formularse con la debida fundamentación y motivación, por conducto de la comisión nacional bancaria y de valores. los servidores públicos y las instituciones señalados en las fracciones i y vii, y la unidad de fiscalización a que se refiere la fracción ix, podrán optar por solicitar a la autoridad judicial que expida la orden correspondiente, a efecto de que la institución de crédito entregue la información requerida, siempre que dichos servidores o autoridades especifiquen la

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large '30' and various scribbles.



304251

SIN TEXTO





denominación de la institución, el número de cuenta, el nombre del cuentahabiente o usuario y demás datos y elementos que permitan su identificación plena, de acuerdo con la operación de que se trate. Los empleados y funcionarios de las instituciones de crédito serán responsables, en los términos de las disposiciones aplicables, por violación del secreto que se establece y las instituciones estarán obligadas en caso de revelación indebida del secreto, a reparar los daños y perjuicios que se causen. lo anterior, en forma alguna afecta la obligación que tienen las instituciones de crédito de proporcionar a la comisión nacional bancaria y de valores, toda clase de información y documentos que, en ejercicio de sus funciones de inspección y vigilancia, les solicite en relación con las operaciones que celebren y los servicios que presten, así como tampoco la obligación de proporcionar la información que les sea solicitada por el banco de México, el instituto para la protección al ahorro bancario y la comisión para la protección y defensa de los usuarios de servicios financieros, en los términos de las disposiciones legales aplicables. Se entenderá que no existe violación al secreto propio de las operaciones a que se refiere la fracción xv del artículo 46 de esta ley, en los casos en que la auditoría superior de la federación, con fundamento en la ley que norma su gestión, requiera la información a que se refiere el presente artículo. Los documentos y los datos que proporcionan las instituciones de crédito como consecuencia de las excepciones al primer párrafo del presente artículo, sólo podrán ser utilizados en las actuaciones que correspondan en términos de ley y, respecto de aquéllos, se deberá observar la más estricta confidencialidad, aun cuando el servidor público de que se trate se separe del servicio. Al servidor público que indebidamente quebrante la reserva de las actuaciones, proporcione copia de las mismas o de los documentos con ellas relacionados, o que de cualquier otra forma revele información en ellos contenida, quedará sujeto a las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes. Las instituciones de crédito deberán dar contestación a los requerimientos que la comisión nacional bancaria y de valores les formule en virtud de las peticiones de las autoridades indicadas en este artículo, dentro de los plazos que la misma determine. La propia comisión podrá sancionar a las instituciones de crédito que no cumplan con los plazos y condiciones que se establezca, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 108 al 110 de la presente ley. La comisión emitirá disposiciones de carácter general en las que establezca los requisitos que deberán reunir las solicitudes o requerimientos de información que formulen las autoridades a que se refieren las fracciones i a ix de este artículo, a efecto de que las instituciones de crédito requeridas estén en aptitud de identificar, localizar y aportar las noticias o información solicitadas."

De igual forma, el Fiduciario le ha hecho saber y explicado en forma inequívoca a los Fideicomitentes y Fideicomisarios que con fecha veintitrés de junio de dos mil cinco, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación, la denominada Circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco) relativa a las Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso (en lo sucesivo denominada la "Circular 1/2005" uno diagonal dos mil cinco) emitida por el Banco de México. En la circular "1/2005" (uno diagonal dos mil cinco), se establecieron, entre otras disposiciones, ciertas prohibiciones que el Fiduciario a continuación transcribe, para efectos del conocimiento de las partes:

"...6 PROHIBICIONES.



304251

Handwritten marks in blue and purple ink, including a large blue scribble and two purple checkmarks.

SIN TEXTO





6.1 En la celebración de Fideicomisos, las Instituciones Fiduciarias tendrán prohibido lo siguiente:

- a) Cargar al patrimonio fideicomitado precios distintos a los pactados al concertar la operación de que se trate;
- b) Garantizar la percepción de rendimientos o precios por los fondos cuya inversión se les encomiende, y
- c) Realizar operaciones en condiciones y términos contrarios a sus políticas internas y a las sanas prácticas financieras.

6.2 Las Instituciones Fiduciarias no podrán celebrar operaciones con valores, títulos de crédito o cualquier otro instrumento financiero, que no cumplan con las especificaciones que se hayan pactado en el contrato de Fideicomiso correspondiente.

6.3 Las Instituciones Fiduciarias no podrán llevar a cabo tipos de Fideicomiso que no estén autorizadas a celebrar de conformidad con las leyes y disposiciones que las regulan.

6.4 En ningún caso las Instituciones Fiduciarias podrán cubrir con cargo al patrimonio fideicomitado el pago de cualquier sanción que les sea impuesta a dichas instituciones por alguna autoridad.

6.5 En los Fideicomisos de garantía, las Instituciones de Fianzas y las Sofoles no podrán recibir sino bienes o derechos que tengan por objeto garantizar las obligaciones de que se trate.

6.6 Las Instituciones Fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros y 60 fracción VI Bis de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, según corresponda a cada Institución".

Asimismo, de conformidad con la Circular 1/2005 (uno diagonal dos mil cinco), el Fiduciario ha hecho saber a las partes que responderá civilmente por los daños y perjuicios que se causen por el incumplimiento de las obligaciones asumidas a su cargo en el presente Fideicomiso siempre y cuando dicho incumplimiento sea por su culpa y así lo determine la autoridad judicial competente.

Por último, de igual forma ha hecho saber inequívocamente a las partes de este Fideicomiso, la "Circular 1/2005 Bis" (uno diagonal dos mil cinco bis) emitida por el Banco de México, por las que se modifican las Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Banca Múltiple; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas y Sociedades Financieras de Objeto Limitado, en las operaciones de Fideicomiso, publicadas el 23 de junio de 2005, por lo que se refiere al segundo párrafo del numeral 4.2, para quedar en los términos siguientes:



304251

[Handwritten signature]

SIN TEXTO





FINANCIERAS DE LAS INSTITUCIONES FIDUCIARIAS CON OTRAS ENTIDADES.-
Asimismo, las Instituciones Fiduciarias podrán realizar operaciones de compraventa directamente con Casas de Cambio y operaciones de compraventa de acciones y valores de inversión directamente con las Sociedades Operadoras de Valores de Inversión que presten tales servicios.

DECIMA CUARTA- HONORARIOS Y COMISIONES DE LA FIDUCIARIA.

Por su intervención en este Fideicomiso, la Fiduciaria percibirá con cargo al patrimonio fideicomitado y en su defecto, con cargo a los Fideicomitentes, las siguientes comisiones:

- 1.- Por la elaboración del contrato y la aceptación del cargo de la Fiduciaria, la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos a la firma de esta escritura.
- 2.- Por la administración del patrimonio fideicomitado la cantidad anual de \$114,000.00 (Ciento catorce mil pesos 00/100 m.n.) pagaderos por anualidades adelantadas, siendo el primer pago al momento de firma de este Contrato.
- 3.- Por convenio modificatorio al Fideicomiso, y/o forma de administrar el patrimonio del fideicomiso, y/o la constitución del régimen de propiedad en condominio la cantidad de \$10,000.00 (Diez mil pesos 00/100 moneda nacional), pagadero al momento de su celebración.
- 4.- Por la firma que realice la Fiduciaria de cualquier escritura, contrato o documento en ejecución de los fines del Fideicomiso, la cantidad de \$5,000.00 (Cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), pagadero a la firma de cada documento.
- 5.- Por el otorgamiento de poderes, la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos 00/100 moneda nacional) por la firma de cada documento.
- 6.- Por cada transmisión de propiedad, la cantidad de \$1,275.00 (Un mil doscientos setenta y cinco pesos 00/100 moneda nacional) pagaderos por cada documento.
- 7.- Por cada Convenio de Adhesión, la cantidad de \$1,000.00 (Un mil pesos 00/100 Moneda Nacional).
- 8.- Cualquier servicio adicional como pudiere ser la expedición de cheques de caja, transferencias vía electrónica, órdenes de pago, entre otras, se cobrará las cantidades que para tales efectos tenga establecido Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel.

Las comisiones y honorarios de la Fiduciaria causan el Impuesto al Valor Agregado y el primer día de cada año se actualizarán, en la misma proporción en que se hubiere incrementado el Índice Nacional de Precios al Consumidor y en caso de que desaparezca dicho Índice, se tomará como base el parámetro que lo sustituya, en el año inmediato anterior, en cuyo caso, la Fiduciaria notificará al Comité Técnico dichos incrementos.

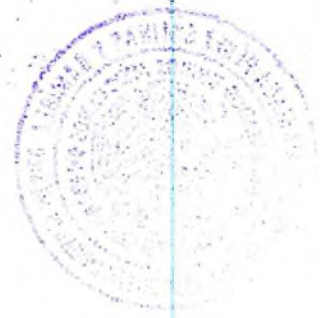
Los Fideicomitentes se obligan a pagar las comisiones pactadas en el presente Contrato en las oficinas de la Fiduciaria y sin necesidad de requerimiento, siendo garantía de pago,



304251



SIN TEXTO





el patrimonio del presente Fideicomiso. En caso contrario, la Fiduciaria podrá proceder conforme establece el artículo treinta y dos Bis de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Las comisiones pactadas, serán cubiertas con cargo al patrimonio fideicomitado, invariablemente de la cuenta que existan recursos. En caso de que en algún momento existieran recursos insuficientes dentro del patrimonio fideicomitado, aún sin haberse extinguido el Fideicomiso previamente, o bien, si éste no cuenta con patrimonio líquido, los Fideicomitentes se obligan a depositar las cantidades antes mencionadas para cubrir las comisiones de la Fiduciaria.

DECIMA QUINTA.- DE LA FALTA DE PAGO DE HONORARIOS Y COMISIONES.

En caso de que los honorarios y comisiones de la Fiduciaria no sean pagados conforme a la cláusula anterior, los Fideicomitentes deberán pagarle intereses moratorios mensuales, a la tasa que resulte de agregar 1.5 (uno punto cinco) puntos porcentuales al Costo Porcentual Promedio de Captación (CPP) que publique Banco de México para el mes que corresponda a la mora.

A falta de "CPP" se aplicará el índice que le sustituya.

Los honorarios previstos se cobrarán en forma automática con cargo a los recursos líquidos que hubiere en el patrimonio del fideicomiso; en caso de que éste no sea suficiente, correrán por cuenta de los Fideicomitentes.

La Fiduciaria sin responsabilidad se abstendrá de llevar a cabo cualquier trámite administrativo, así como proceder a la extinción de este Fideicomiso, mientras exista cualquier adeudo a favor del mismo pendiente de liquidarse, por lo que los Fideicomitentes lo liberan de cualquier responsabilidad que se pudiera derivar a ese respecto.

DÉCIMA SEXTA.- DE LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La Fiduciaria tendrá a su cargo las responsabilidades que le atribuye la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley de Instituciones de Crédito, así como aquellas que se deriven del presente Contrato.

La Fiduciaria no será responsable de hechos, actos u omisiones de las partes o de terceros que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

La Fiduciaria responderá de las obligaciones que se contraigan en el desempeño de los fines del Fideicomiso únicamente hasta donde alcance el patrimonio Fideicomitado y siempre por instrucciones escritas que le dirija el Comité Técnico.

La Fiduciaria no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella o por instrucción del Comité Técnico o los propios Fideicomitentes celebren contrato de prestación de servicios en términos de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten.

Los Fideicomitentes defenderán y se obligan a sacar en paz y a salvo a la Fiduciaria, así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, empleados y apoderados de toda y



304251

[Handwritten signature]

SIN TEXTO





cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados que se hagan valer contra; como resultado de; impuesta sobre; o incurrida por; con motivo o como consecuencia de; actos realizados por la Fiduciaria para el cumplimiento de los fines consignados en éste, y la defensa del patrimonio Fideicomitido, a menos que una y otros sean consecuencia del dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria o cuando la Fiduciaria realice algún acto que no le esté autorizado por el presente Fideicomiso, o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el patrimonio fideicomitido o con este Fideicomiso, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter local como federal.

En caso que se genere cualquier situación de hecho o acto de autoridad, o consecuencia de índole legal, que produzca responsabilidades pecuniarias a cargo de la Fiduciaria, relacionados directamente con el presente Fideicomiso y el patrimonio fideicomitido, generados por actos u omisiones de la Fiduciaria o de las partes, en cumplimiento de los fines del Fideicomiso, por sí o a través de terceros, incluyendo erogaciones relacionadas con los actos y conceptos que se mencionan en el párrafo anterior (excepto en los casos en que hubiere mediado dolo, negligencia o mala fe de la Fiduciaria o que la Fiduciaria realizare algún acto no comprendido dentro de los fines del presente Fideicomiso), cualesquiera de dichas responsabilidades pecuniarias serán a cargo del patrimonio del Fideicomiso hasta donde baste y alcance, y en caso de insuficiencia, con cargo a los Fideicomitentes en forma solidaria.

Cuando la Fiduciaria obre ajustándose a las instrucciones o acuerdos del Comité Técnico, estará libre de cualquier responsabilidad.

Los Fideicomitentes convienen que la Fiduciaria no será responsable de ninguna obligación diferente a las establecidas en este contrato, ni del destino de los recursos entregados a terceros para el cumplimiento de los fines de este Fideicomiso.

La Fiduciaria hará constar en todos los actos y contratos que realice con los bienes fideicomitidos, que los lleva a cabo en cumplimiento a los fines de este Fideicomiso sin asumir, en lo personal, responsabilidad alguna por ello.

La Fiduciaria desempeñará su cargo conforme a lo pactado en el presente Contrato, o sus convenios modificatorios, por lo que todos los actos, hechos, gestiones y operaciones que realiza son por cuenta y orden de los Fideicomitentes, en los términos del presente Fideicomiso.

La Fiduciaria no es parte en la formalización de los contratos que los Fideicomitentes realicen con su clientela, o bien, de los documentos o convenios suscritos entre los Fideicomitentes.

Los Fideicomitentes manifiestan expresamente que la Fiduciaria no será responsable en forma enunciativa mas no limitativa, de las consecuencias que se deriven de las controversias o conflictos, entre los Fideicomitentes, o de los Fideicomitentes y el Comité Técnico o de los miembros del Comité Técnico, o de demandas, o reclamaciones de terceros contra los Fideicomitentes, o demandas contra la Fiduciaria que provengan del



304251

M

SIN TEXTO





cumplimiento de su encargo, que impidan o dificulten el cumplimiento de los fines del Fideicomiso o que sean con relación a los bienes que forman el patrimonio fideicomitado, por lo que los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria para que proceda conforme a lo siguiente (i) en caso de que el conflicto o controversia sea en relación a los bienes que forman parte del patrimonio fideicomitado se limite al cumplimiento de la cláusula de Defensa del Patrimonio y podrá abstenerse de realizar acto o hecho alguno hasta en tanto reciba orden judicial o sentencia firme que haya causado ejecutoria, en la que le indiquen la forma de proceder y (ii) en caso de que la demanda o requerimiento sea en contra de la Fiduciaria y esta se derive de la actuación del mismo en cumplimiento de fines, los Fideicomitentes se obligan a indemnizarlo en términos de la cláusula Vigésima Octava del presente Contrato.

Los Fideicomitentes liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el destino que se otorgue a los recursos que lleguen a formar parte del patrimonio fideicomitado, siendo la responsabilidad de la Fiduciaria la entrega de recursos por instrucciones del Comité Técnico, sin tener la obligación de recabar recibo o comprobante alguno.

Los Fideicomitentes liberan expresamente a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el manejo y disposición de los recursos que se encuentren en las cuentas del Fideicomiso, en caso de que el Comité Técnico designe a personas distintas a la Fiduciaria para el manejo de las citadas cuentas.

DÉCIMA SEPTIMA.- OPERACIONES CON TERCEROS.

La Fiduciaria deberá ostentarse como tal ante las personas físicas o morales, con las que celebre actos jurídicos, en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso, sin que asuma en lo personal responsabilidad alguna por ello.

DÉCIMA OCTAVA.- OPERACIONES CON LA PROPIA INSTITUCIÓN.

Las partes acuerdan que para evitar conflictos de intereses, autorizan y facultan a la Fiduciaria para celebrar operaciones de inversión, cambio de divisas y apertura de cuentas de cheques con la misma institución siempre que ésta actúe por cuenta propia y reconociendo que no hay dependencia jerárquica entre los departamentos que intervienen en dichas operaciones.

No obstante lo anterior, la Fiduciaria requerirá autorización expresa y por escrito de los Fideicomitentes para celebrar cualquier otra clase de Contrato con la propia institución, con el fin de evitar conflicto de intereses.

Adicionalmente, en virtud de que la Fiduciaria actúa por cuenta y orden de los Fideicomitentes, en las operaciones que celebra con la propia institución, no operará la extinción por confusión de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos, en virtud de que la Fiduciaria actúa en cumplimiento de los fines del presente Fideicomiso y de acuerdo a instrucciones de los Fideicomitentes o Comité Técnico.

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria ha explicado de manera clara e inequívoca a las partes el contenido de la sección 5.4 (cinco punto cuatro) de la Circular "1/2005" vigente, emitida por el Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos a que haya lugar:



304251

[Handwritten signature]

SIN TEXTO





54. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses.”

DÉCIMA NOVENA.- DISPOSICIONES FISCALES RELATIVAS AL PATRIMONIO FIDEICOMITIDO.

Todos los impuestos que se causen con motivo de las operaciones efectuadas en cumplimiento de los fines establecidos en el presente Fideicomiso, serán por cuenta y a cargo de los Fideicomitentes, que están obligados a realizar en forma directa y sin la intervención de la Fiduciaria los enteros y pagos de impuestos correspondientes, así como a cumplir con todas aquellas disposiciones de indole fiscal que le sean aplicables en cumplimiento a los fines de este Contrato.

En este acto los Fideicomitentes, asumen cualquier obligación de información y de proporcionar documentación a las autoridades hacendarias, retenedores de impuestos o terceros, que por disposición legal requieran de dicha información, autorizando a la Fiduciaria a que por su cuenta proporcione a las autoridades hacendarias, emisoras, secretarios de consejo, fedatarios públicos y demás retenedores que correspondan, el Registro Federal de Contribuyentes de los Fideicomitentes y de los Fideicomisarios, o cualquier información relacionada para cumplir con las obligaciones de información requerida, conforme a las leyes y reglamentos aplicables.

Las partes convienen que ante la eventualidad de que la Fiduciaria le sea requerido por las autoridades fiscales competentes, el pago de algún impuesto, derecho o contribución derivada de la operación del presente Fideicomiso, su responsabilidad se limitará únicamente a notificar mediante simple escrito al Comité Técnico del requerimiento de la autoridad en el domicilio convencional señalado en el presente Fideicomiso, para que éste último proceda según a su derecho convenga. En caso de que el Comité Técnico hiciera caso omiso a la notificación hecha por la Fiduciaria, esta última únicamente responderá hasta donde alcance el patrimonio fideicomitado, o bien, en caso de que Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, sufriera algún daño pecuniario alguno por cobro de impuestos derechos y/o contribuciones por parte de las autoridades fiscales derivados de las actividades que realizan los Fideicomitentes, estos se obligan a sacarla en paz y a salvo e indemnizarla, así como resarcir los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados por el incumplimiento, en virtud de que la observancia de las obligaciones fiscales son responsabilidad única y exclusiva de los Fideicomitentes, aun después de extinto el Fideicomiso.

En consideración de lo anterior, queda estrictamente prohibido que los Fideicomitentes y/o Fideicomisarios y/o fedatarios y/o cualquier tercero hagan uso del Registro Federal de



SIN TEXTO



Contribuyentes propio de Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel para la declaración de cualquier impuesto y/o expedición de facturas fiscales a esa institución en virtud de los actos derivadas de los fines del Fideicomiso, asimismo, el domicilio fiscal del Fideicomiso para efectos fiscales será el que determinen los propios Fideicomitentes, o en su caso, el Comité Técnico, siendo su obligación, según corresponda, presentar ante las autoridades fiscales los documentos necesarios para acreditar el domicilio que determinen, quedando prohibido utilizar el domicilio fiscal propio de Banca Mifel S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel o cualquier otro domicilio que a dicha Institución le corresponde o le pudiera corresponder por sus servicios de banca.

Los Fideicomitentes por conducto del Comité Técnico, se obligan a entregar de manera mensual o cuando la requiera la Fiduciaria, la información fiscal que se haya generado en dicho periodo, tales como declaraciones, enteros, avisos, comunicaciones, ejercicio de acciones, etcétera. En caso de que se abstengan de entregar dicha información a la Fiduciaria será causa grave y la Fiduciaria podrá renunciar a su encargo y será aplicable lo señalado en la cláusula Vigésima Tercera de la Renuncia y Sustitución Fiduciaria del presente Contrato.

En caso de ser aplicables, las obligaciones que deriven del Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) en relación con el presente Fideicomiso, serán exclusivamente a cargo de los Fideicomitentes. Las partes de este Fideicomiso liberan de toda responsabilidad a la Fiduciaria por el cumplimiento de toda y cada una de las obligaciones conforme a FATCA. La Fiduciaria entregará a los Fideicomitentes toda la documentación o información con la que cuente, que le sea solicitada para que permita al Fideicomitente de que se trate, dar cumplimiento a lo anterior.

VIGÉSIMA.- PODERES Y FACULTADES DE LA FIDUCIARIA.

Única y exclusivamente para la realización de los fines de este Fideicomiso, los cuales se tienen aquí por reproducidos como si a la letra se insertasen y de conformidad con las instrucciones que reciba del Comité Técnico, la Fiduciaria tendrá con respecto a los bienes fideicomitados los más amplios poderes y facultades, mismos que se especifican a continuación:

A) Poder general de pleitos y cobranzas, con todas las facultades generales y aún con las especiales, que de acuerdo con la ley requieran poder o cláusula especiales, en los términos del párrafo primero del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana. De manera enunciativa y no limitativa, se mencionan entre otras facultades, las siguientes: (i) para intentar y desistir de toda clase de procedimientos, inclusive amparo; (ii) para transigir; (iii) para comprometer en árbitros; (iv) para absolver y articular posiciones; (v) para recusar; (vi) para hacer cesión de bienes; (vii) para recibir pagos; (viii) para presentar denuncias y querrelas en materia penal y para desistir de ellas, cuando lo permita la ley y; (ix) para coadyuvar con el Ministerio Público y para exigir la reparación civil del daño.

Las citadas facultades se ejercerán ante particulares y ante toda clase de autoridades administrativas o judiciales, inclusive de carácter federal y penal y ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje, Locales o Federales y Autoridades de Trabajo.



304251

Handwritten purple scribble or mark.

SIN TEXTO



B) Poder general para actos de administración, en los términos del párrafo segundo del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana.

C) Poder general para actos de dominio, en los términos del párrafo tercero del citado artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil Federal y de sus correlativos de los Códigos Civiles de las entidades federativas de la República Mexicana.

D) Poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo nueve de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

E) Poder para aperturar cuentas de cheques y de inversión en las Instituciones de Crédito y para designar a las personas autorizadas para girar cheques u ordenar transferencias electrónicas contra las mismas.

F) Facultad para otorgar poderes generales y especiales y para revocar unos y otros.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DEFENSA DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

En caso de que la Fiduciaria reciba alguna notificación judicial o cualquier reclamación respecto al patrimonio del presente Fideicomiso, no estará obligada a realizar en forma directa la defensa legal del mismo, debiendo únicamente notificar en un plazo máximo 2 (dos) días hábiles al Comité Técnico la existencia de la reclamación o procedimiento, para que este último se avoque a la defensa del patrimonio, con cuyo aviso cesará cualquier responsabilidad de la Fiduciaria.

Los Fideicomitentes y el Comité Técnico, tendrán la obligación de avisar por escrito a la Fiduciaria cualquier situación que pudiera poner en riesgo el patrimonio del Fideicomiso, así como nombrar a las personas a quienes la Fiduciaria les deberá otorgar poder para pleitos y cobranzas, no siendo esta última responsable del pago de los honorarios y gastos de los apoderados.

La Fiduciaria otorgará a las personas que indique el Comité Técnico, los poderes que fueren suficientes para la defensa del patrimonio fideicomitado, no siendo la Fiduciaria responsable de las actuaciones de los apoderados designados, ni del pago de los honorarios y gastos que los mismos devenguen o causen. Esta disposición se transcribirá en los poderes que al efecto se otorguen. En caso de que el Comité Técnico se abstenga de instruir a la Fiduciaria el nombre de las personas a las que se otorgará poder, con la notificación que la Fiduciaria realice al Comité Técnico, quedará relevado de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios que se causen al patrimonio del Fideicomiso.

En el supuesto de que exista alguna demanda o acción judicial en contra de la Fiduciaria por parte de algún tercero respecto del presente fideicomiso, los gastos que se originen con motivo de la defensa, serán con cargo al patrimonio del Fideicomiso, sin que para ese efecto se requiera autorización alguna por parte de los Fideicomitentes o del Comité Técnico. En caso de que no fueren suficientes los fondos del patrimonio fideicomitado para sufragar dichos gastos, los Fideicomitentes estarán obligados a cubrirlos directamente, resarciendo a la Fiduciaria los gastos que ella hubiere efectuado.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES AL FIDEICOMISO.



304251

LM

SIN TEXTO





Los términos y condiciones de este contrato solamente podrán modificarse por autorización expresa del Comité Técnico y con la comparecencia de cada uno de los Fideicomitentes y de la Fiduciaria.

Queda expresamente pactado por las partes que toda modificación deberá dejar inalterables los derechos o beneficios previamente constituidos en el presente Fideicomiso a favor de terceros, salvo que dichos terceros otorguen su conformidad.

VIGÉSIMA TERCERA.- DE LA RENUNCIA Y SUSTITUCIÓN FIDUCIARIA.

La Fiduciaria podrá renunciar a su cargo, previo aviso por escrito al Comité Técnico, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación. La Fiduciaria también podrá cesar su encargo si así lo deseara el Comité Técnico, quien en tal caso lo notificará por escrito a la Fiduciaria, por lo menos con 30 (treinta) días naturales de anticipación.

Al cesar en su cargo la Fiduciaria por renuncia o remoción, elaborará un reporte por escrito del patrimonio del Fideicomiso y lo entregará al Comité Técnico, quien dispondrá de un plazo de 30 (treinta) días naturales para examinar dicho reporte y formular las aclaraciones que consideren pertinentes. Concluido dicho plazo se entenderá tácitamente aprobado el informe si no se realizan observaciones al respecto.

Al designarse un sucesor de las funciones Fiduciarias y una vez celebrado el convenio de sustitución respectivo, la nueva Fiduciaria quedará investida de todas las facultades, derechos, deberes, poderes y obligaciones de la Fiduciaria anterior, tomando posesión de los bienes Fideicomitados, en los términos y para los efectos indicados en este contrato. La Fiduciaria de igual forma se reserva la facultad de solicitar la sustitución fiduciaria para el caso de que se le adeuden honorarios fiduciarios.

VIGÉSIMA CUARTA.- DE LA NO RELACION LABORAL.

La Fiduciaria no tendrá relación laboral alguna con las personas físicas con las que ella o por instrucción del Comité Técnico o los propios Fideicomitentes celebren contrato de prestación de servicios en términos de los fines de este Fideicomiso, ni con las personas que dichos prestatarios empleen o contraten.

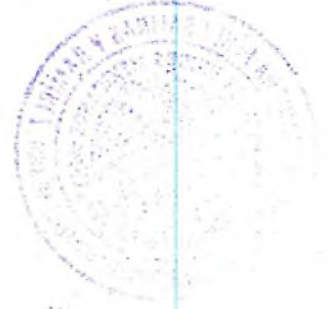
En consideración de lo anterior, las partes expresamente acuerdan que por ningún motivo existirá relación laboral de ninguna especie entre la Fiduciaria y los Fideicomitentes, y el personal del que cada una de ellas se auxilie, respectivamente, para la ejecución de los fines del Fideicomiso, en virtud de lo anterior los Fideicomitentes reconocen que la Fiduciaria, no asumirá, el carácter de patrón, ni de patrón sustituto, ni tendrá a su cargo ninguna obligación laboral frente a los empleados de los Fideicomitentes y/o del personal y/o empresa que este contrate para llevar a cabo el fin y/o las actividades para cumplir con los fines del presente Fideicomiso, ni tampoco tendrá ninguna responsabilidad de hecho o de derecho, por los actos u omisiones que sus empleados y/o empresas que contraten, ejecuten o dejen de ejecutar, respecto de la relación laboral que existe entre éstos y que incluso impidan llevar a cabo los fines del Fideicomiso, sin embargo, si cualesquier derechos que asistan a esas personas conforme a la ley, los ejercerán contra la Fiduciaria, en su caso, para cumplir con las resoluciones que la autoridad competente dicte afectará, en la medida que sea necesaria, los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, sin que tenga obligación de pagar con sus propios



304251

Handwritten mark or signature in purple ink.

SIN TEXTO



recursos, siendo lo anterior con fundamento en lo establecido en el Artículo 82 de la Ley de Instituciones de Crédito.

VIGÉSIMA QUINTA.- RENDICIÓN DE CUENTAS.

La Fiduciaria mensualmente remitirá al Comité Técnico dentro de los 15 (quince) días hábiles siguientes al cierre del mes, al domicilio que haya señalado en el presente contrato, un estado de cuenta que manifieste los movimientos realizados en las cuentas de cheques y de inversión de este Fideicomiso por el periodo de que se trate. De igual manera, la Fiduciaria podrá proporcionar al Comité Técnico, la dirección de internet en la cual el citado órgano colegiado podrá revisar y obtener los estados de cuenta respectivos, con lo cual se da por cumplida la obligación de la Fiduciaria consignada en la presente cláusula.

Una vez que el Comité Técnico haya recibido los estados de cuenta contará con un plazo de 15 (quince) días naturales para su revisión, en caso de no hacer observaciones, serán tácitamente aprobados.

VIGÉSIMA SEXTA.- REGLAMENTACIÓN ADICIONAL.

Con el objeto de dar debido cumplimiento a las finalidades del presente Fideicomiso, el Comité Técnico tendrá la facultad de formular todos aquellos reglamentos, disposiciones, circulares, contratos, políticas, sistemas, procedimientos, manuales de operación y toda clase de documentos que fueren necesarios para ello, los cuales no serán oponibles a la Fiduciaria, ya que sus obligaciones se derivan a lo expresamente pactado en el presente Fideicomiso.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- DOMICILIOS, INSTRUCCIONES Y NOTIFICACIONES A LA FIDUCIARIA.

Las Partes, estando conscientes de los riesgos que implica la emisión de instrucciones por medios electrónicos, tales como errores, inseguridad y falta de confidencialidad, así como de la posibilidad de que deriven actividades fraudulentas, y convienen con la Fiduciaria que todo tipo de instrucciones relacionadas con el presente Contrato sean enviadas mediante (i) escrito en original, copia digitalizada o certificada, (ii) correo electrónico de propiedad o del dominio de la persona autorizada que firma la instrucción, (iii) correo certificado o tradicional, mensajería o mensajería especializada, (iv) documentos en formato "PDF" o similar enviado como archivo adjunto en correo electrónico o (v) mediante fedatario público; comunicaciones que deberán contar con evidencia de acuse de recibo ("Medio de Comunicación Permitido"). En virtud de lo anterior, las partes en este acto autorizan a la Fiduciaria para que proceda de conformidad con las Instrucciones que reciba a través del Medio de Comunicación Permitido y conforme a los términos del presente Contrato, y en este acto liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de dichas transmisiones y se comprometen a indemnizarla en los términos de la indemnización establecida en el presente Contrato. Lo anterior en el entendido de que la Fiduciaria, con excepción de lo dispuesto en el presente Fideicomiso, no estará obligada a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o a cerciorarse de la identidad del remitente o confirmante, por lo tanto, las partes aceptan expresamente estar obligados por cualquier instrucción o comunicación que haya sido enviada en su nombre conforme a los términos del presente Fideicomiso, y aceptada por la Fiduciaria.



304251

Handwritten purple scribble or mark.

SIN TEXTO



Cualquier notificación u otra comunicación con respecto al presente Contrato será por escrito y será efectiva el día hábil inmediato siguiente al día en que sea recibida, debiendo constar dicha recepción con acuse de recibo o confirmación de envío, y podrá entregarse en forma personal, por servicio de mensajería o correo certificado de primera clase, porte pagado y dirigida al destinatario a los domicilios señalados a continuación (o a cualquier otro domicilio que las partes se notifiquen por escrito con por lo menos 10 (diez) días hábiles de anticipación a la notificación respectiva):

FIDEICOMITENTES:

INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V.: Querétaro 65 B Col. Roma, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.

A+J ACABADOS, S.A. de C.V.: Benjamín Franklin 16B, Local A, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11800, Ciudad de México.

ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ: Sierra Guadarrama 90, Int. 201, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

DAVID JOSE MASRI IDI: Sócrates 222 int. 401 Col. Polanco 2da secc. Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11540, Ciudad de México.

MARCOS HILU BETECH: Sierra Vertientes 301 int. 305 Col. Lomas de Chapultepec Del. Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

EMILIO ARAKINDJI BAGDADI: Av 16 de septiembre número 46, int 2-R, Colonia Alce Blanco, C.P. 53370, Naucalpan de Juárez, Estado de México.

HYUN JOON LEE: Hacienda El Ciervo 39, int 702, Hacienda de las Palmas, Huixquilucan, C.P. 52763, Estado de México.

LEON LEVY AKKAD: Cofre de Perote 245, edif. Torre C, Dep 202, Piso 2, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

MARCOS CATTAN MICHAN: Moliere 102, int 303, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11530, Ciudad de México.

SALOMÓN JASQUI ROMANO: Calderón 309, piso 1, Colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, C.P. 11550, Ciudad de México.

SAÚL LANIADO BETECH: Paseo de Tamarindos, 130-140 int. 903, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, C.P. 05120, Ciudad de México.

FIDUCIARIA: Avenida Presidente Masaryk no. 214, Segundo Piso, Colonia Polanco Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11560, Ciudad de México.

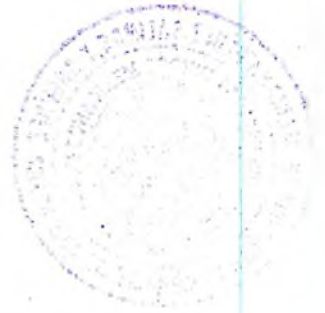
LOS FIDEICOMITENTES DESIGNAN COMO DOMICILIO DEL COMITÉ TECNICO: Querétaro 65 B Col. Roma, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México.



304251

Handwritten signature or initials in purple ink.

SIN TEXTO



En caso de cambio de alguno de los domicilios señalados, estos deberán ser notificados por escrito a la Fiduciaria; de no hacerlo, los avisos y notificaciones que éste les haga surtirán plenamente sus efectos en el último domicilio señalado.

(a) Las partes convienen que la Fiduciaria será instruida por quien esté facultado para ello en términos de este Contrato, mediante el envío de cartas de instrucción, las cuales deberán (i) estar dirigidas a Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria; (ii) hacer referencia al número de Fideicomiso asignado; (iii) contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos de este Contrato y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante la Fiduciaria en términos del documento que se adjunta a este Fideicomiso como **Anexo Único** (remitiéndole a éste, copia de una identificación oficial con fotografía y firma y debiendo coincidir la firma de dicha identificación con la plasmada en la instrucción correspondiente; en el entendido que si ya se le hubiera entregado copia de dicha identificación previamente a la Fiduciaria, no se deberá remitir nuevamente); (iv) la instrucción expresa y clara que se desea realice la Fiduciaria, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que la Fiduciaria podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y la Fiduciaria no tendrá ninguna responsabilidad al llevar a cabo la instrucción en los términos solicitados, salvo por error manifiesto); (v) cuando la instrucción solicite a la Fiduciaria realizar algún pago, transferencia, depósito o cualquier operación por el estilo, siempre y cuando la misma haya sido emitida conforme a los términos previstos en el Fideicomiso y dentro del plazo señalado para tales efectos, la Fiduciaria sólo estará obligado a ejecutar la misma cuando cuente con recursos suficientes en las Cuenta del Fideicomiso y según las disposiciones previstas en este Contrato; y (vi) ser enviadas al domicilio convenido en esta cláusula, en original debidamente firmado por quien instruya, con cuando menos 2 (dos) Días Hábiles anteriores a la fecha en que se venga a realizar; en el entendido que al Fiduciaria estará facultado para operar instrucciones que le sean remitidas vía correo electrónico sólo de la siguiente dirección alberto@abec.mx (archivo ".pdf" con firmas autógrafas) o por cualquier medio electrónico (debidamente digitalizadas), obligándose las partes a la entrega física del original debidamente firmado, dentro de los 3 (tres) días siguientes a aquel en que la Fiduciaria reciba la instrucción por los medios antes convenidos. En caso de que la Fiduciaria no reciba el original dentro del plazo señalado, se abstendrá, sin responsabilidad de acatar las instrucciones subsecuentes. De igual manera y en caso de cambio en las direcciones de correo electrónico, el Comité Técnico deberá informar por escrito a la Fiduciaria, las nuevas direcciones de correo electrónico para recepción de instrucciones de manera digital.

(b) La Fiduciaria no estará obligado a revisar la autenticidad de dichas instrucciones o comunicaciones o cerciorarse de la identidad del remitente o, en su caso, del confirmante. Las partes aceptan expresamente estar obligadas a cualquier instrucción que haya sido enviada en su nombre según lo previsto en este Contrato. En caso de que las instrucciones no sean firmadas como se menciona con anterioridad o exista error manifiesto, las partes expresa e irrevocablemente instruyen a la Fiduciaria a no ejecutar las instrucciones respectivas, liberándola expresamente de cualquier responsabilidad.

(c) Sin perjuicio de lo previsto en el inciso (b) anterior, la Fiduciaria tendrá discrecionalidad, siempre y cuando sea con motivo o sospecha razonable, para proceder



304251

[Handwritten signature]

SIN TEXTO



o no en términos de la instrucción de que se trate. En el supuesto de que con motivo o sospecha razonable, decida no proceder en términos de la instrucción respectiva, la Fiduciaria deberá solicitar a la parte que haya emitido la instrucción confirmación de la misma para efectos de proceder en sus términos; en el entendido que en caso de no obtener la confirmación respectiva, la Fiduciaria estará facultado a no proceder en los términos de dicha instrucción.

VIGÉSIMA OCTAVA.- INDEMNIZACION A LA FIDUCIARIA.

En ausencia de negligencia, mala fe o dolo (determinada por autoridad competente en resolución inapelable) de la Fiduciaria, sus funcionarios, representantes y/o empleados y siempre y cuando la Fiduciaria hubiera actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y/o las instrucciones escritas del Comité Técnico a la Fiduciaria (incluyendo sus delegados fiduciarios, empleados, personal y/o apoderados) tendrá derecho a, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, (i) ser indemnizado y sacado en paz y a salvo (a) con relación a la celebración y/o cumplimiento de cualquier disposición de este Contrato o la consumación de cualesquiera de las operaciones que se contemplan en este Contrato, y (b) en caso de que surja cualquier reclamación, procedimiento judicial, responsabilidad, pérdida, daños, sanciones, sentencias, incluyendo cualquier contingencia fiscal y/o ambiental derivada o que se relacione con este Fideicomiso, emitida o impuesta por cualquier tercero y/o autoridad competente contra la Fiduciaria, sus directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal y (ii) el reembolso de cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo (incluyendo gastos y honorarios razonables de los apoderados) incurrido o cualquier otro daño o pérdida ocasionado en virtud de cualesquiera reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, incluyendo cualquier contingencia fiscal y/o ambiental emitida o impuesta por cualquier tercero y/o autoridades competentes en contra de la Fiduciaria, sus directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal en relación con la validez y/o legalidad de este Fideicomiso, o cualesquier otros actos llevados a cabo por la Fiduciaria de conformidad con las instrucciones por escrito recibidas de conformidad con todo lo anterior, ya sea ante autoridades administrativas o judiciales, tribunales arbitrales o judiciales, o cualquier otra instancia, ya sea local o federal, en México o en el extranjero. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor de la Fiduciaria conforme a lo previsto en este párrafo (o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos), los Fideicomitentes, realizarán los mismos según resulten aplicables.

Asimismo, cualquier costo, gasto o desembolso de cualquier tipo debidamente comprobado (incluyendo gastos razonables y honorarios de apoderados legales) incurridos o cualquier otro daño o pérdida ocasionada por virtud de reclamaciones, procedimientos judiciales, responsabilidades, pérdidas, daños, sanciones, sentencias, emitidas o impuestas por terceras personas a la Fiduciaria, sus delegados fiduciarios, directores, funcionarios, empleados, apoderados y personal, en relación con hechos u omisiones de alguna persona que implique un incumplimiento a las obligaciones de la Fiduciaria previstas en este Fideicomiso, deberán reembolsarse a la Fiduciaria con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y en caso de insuficiencia, con cargo a los Fideicomitentes, liberando las partes a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad incluyendo el pago de gastos y de abogados que resulten por la falta de atención a cualquier reclamación a que se refiere el presente párrafo.



304251

[Handwritten signature]

SIN TEXTO



Si cualquier acto por cuenta de la autoridad o consecuencia legal crea una **responsabilidad monetaria sobre el Fideicomiso y/o el Patrimonio del Fideicomiso** y es ocasionado por actos u omisiones de las partes de este Fideicomiso, la Fiduciaria en cumplimiento con los fines de este Fideicomiso, o por terceras personas, salvo por negligencia, mala fe o dolo (determinada por autoridad competente en resolución inapelable) de la Fiduciaria, sus funcionarios, representantes y/o empleados y/o que la Fiduciaria no haya actuado en estricto cumplimiento con los términos de este Fideicomiso y/o las instrucciones recibidas en términos del Fideicomiso, el pago derivado de dichas responsabilidades monetarias se pagarán con cargo al patrimonio del Fideicomiso y en caso de insuficiencia, con cargo a los Fideicomitentes. Los pagos referidos en esta cláusula no comprenden ni forman parte de los honorarios que la Fiduciaria tiene derecho a recibir por este Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso no tenga fondos suficientes para efectos de esta cláusula la Fiduciaria no será responsable del pago de dicha obligación.

La Fiduciaria tiene derecho a ser representado en cualquier procedimiento derivado de este Fideicomiso por sus propios apoderados. Todos los gastos y honorarios razonables, debidamente comprobados, relacionados con dichos procedimientos deberán deducirse del patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el patrimonio del Fideicomiso no sea suficiente para cubrir los pagos que resulten en favor de la Fiduciaria conforme a lo previsto en este párrafo, o que por disposición de ley o regulación aplicable el Patrimonio del Fideicomiso no pueda ser utilizado para dichos efectos, los Fideicomitentes, realizarán los mismos según resulten aplicables.

VIGÉSIMA NOVENA.- RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y DESACUERDO INSUPERABLE DE LOS FIDEICOMITENTES.

1.- En caso que como consecuencia de una divergencia de opinión o controversia suscitada entre los Fideicomitentes o los miembros del Comité Técnico: i) este Fideicomiso no pueda administrarse u operarse, o no pueda cumplir razonablemente con sus fines; ii) se presente un empate en las resoluciones que deben adoptarse por los miembros del Comité Técnico, ó iii) se presente una situación en la cual no se alcancen las mayorías requeridas para tomar dichas resoluciones, los Fideicomitentes contarán con un plazo de 5 (cinco) días naturales durante el cual conducirán entre ellos, negociaciones de buena fe para llegar a una solución del conflicto planteado o para adoptar la resolución que corresponda sobre el asunto en cuestión.

2.- Transcurrido el plazo indicado en el párrafo anterior, sin que los Fideicomitentes hubieren llegado a un acuerdo, cada uno de ellos designará un representante para que, en su nombre y representación, trate de superar el desacuerdo. Dichos representantes contarán con un plazo de 5 (cinco) días naturales durante el cual conducirán negociaciones de buena fe para superar el desacuerdo.

3.- Si pasado el plazo indicado en el párrafo anterior, los representantes designados por los Fideicomitentes, no han logrado superar el desacuerdo, se estará en la presencia de un Desacuerdo Insuperable, en cuyo caso, desde ahora los Fideicomitentes otorgan instrucciones irrevocables a la Fiduciaria para que proceda a su extinción anticipada en los términos y condiciones que se indican a continuación.



304251

M

SIN TEXTO





4.- Al producirse un Desacuerdo Insuperable, en los términos indicados en el párrafo anterior, cualquiera de los Fideicomitentes, procederá a notificarlo a la Fiduciaria (en lo sucesivo la "Solicitud") que contendrá los siguientes datos: i) el Desacuerdo Insuperable de que se trate; ii) la oferta incondicional e irrevocable de vender todos los derechos del Fideicomiso (en lo sucesivo los "Derechos Fideicomisarios") de que sea titular la parte que haya notificado el Desacuerdo Insuperable (en lo sucesivo la "Parte Solicitante") o de comprar todas los Derechos Fideicomisarios de la parte a la que se dirija la Solicitud (en lo sucesivo la "Parte Receptora"), a opción de esta última; y iii) el precio de contado y en efectivo ofertado por la Parte Solicitante para vender o comprar los Derechos Fideicomisarios, el que será igual para ambos supuestos y que será invertido por la Fiduciaria en instrumentos de renta fija y de inmediata realización.

5.- Dentro de los 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha en que la Fiduciaria recibe la Solicitud, la notificará a la Parte Receptora, quien dispondrá de un plazo de 10 (diez) días hábiles, contados a partir del día en que le fue notificada la Solicitud, para notificar a la Fiduciaria y a la Parte Solicitante decidir si: i) compra todos los Derechos Fideicomisarios de la Parte Solicitante; o ii) le vende la totalidad de sus propios Derechos Fideicomisarios, en ambos supuestos, al precio de contado ofertado en la Solicitud.

6.- Si la Parte Receptora opta por vender sus Derechos Fideicomisarios, o si transcurren los plazos indicados sin que la Parte Receptora notifique cuál es la operación elegida por ella, se entenderá que optó por vender la totalidad de sus Derechos Fideicomisarios, casos en los cuales, la Fiduciaria entregará a la Parte Receptora el precio depositado por la Parte Solicitante y reconocerá a ésta última como titular de todos los Derechos Fideicomisarios y este Fideicomiso se extinguirá de pleno derecho respecto de la Parte Receptora.

7.- Si la Parte Receptora notifica su decisión de adquirir los Derechos Fideicomisarios de la Parte Solicitante, lo deberá comunicar por escrito a la Fiduciaria dentro del plazo referido y deberá acompañar a dicho escrito y entregar a la Fiduciaria el precio por la compra de los Derechos Fideicomisarios, mediante cheque de caja o certificado por una institución de crédito de nacionalidad mexicana, emitido a nombre de la Parte Solicitante, en cuyo caso, la Fiduciaria: i) hará entrega de dicho documento a la Parte Solicitante; ii) reembolsará a la Parte Solicitante el depósito que acompañó a su Solicitud, junto con los intereses que hubiere generado su inversión; y iii) reconocerá a la Parte Receptora como titular de todos los Derechos Fideicomisarios y este Fideicomiso se extinguirá de pleno derecho, únicamente respecto de la Parte Solicitante y siempre cuando se paguen los impuestos que se generen por la enajenación de los derechos fideicomisarios.

Los gastos que realice la Fiduciaria para dar cumplimiento a lo establecido en la presente cláusula, serán suministrados con cargo al patrimonio del Fideicomiso, en caso de que se abstenga este último de sufragar dichos gastos, la Fiduciaria sin responsabilidad se abstendrá de llevar a cabo los actos establecidos en la presente cláusula.

TRIGÉSIMA. - RESERVA DE DERECHOS.

Los Fideicomitentes, una vez que el Inmueble forme parte del patrimonio fideicomitado, se reservan el derecho de realizar dentro del Inmueble, las obras de urbanización y construcción en términos del Proyecto Ejecutivo para el Desarrollo o de las modificaciones



304251

Handwritten purple markings, possibly initials or a signature.

SIN TEXTO



al mismo con recursos propios o con los financiamientos que en su caso contraten, de conformidad a lo resuelto por el Comité Técnico.

Asimismo los Fideicomitentes se reservan el derecho para promover y suscribir contratos privados preparatorios necesarios para la comercialización del Desarrollo. En el entendido que los recursos derivados de la comercialización, serán depositados en las cuentas del Fideicomiso, para ser entregados por la Fiduciaria conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Los Fideicomitentes manifiestan expresamente que por ningún motivo utilizarán la marca, logotipo o imagen de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciario, en la publicidad que utilice para la comercialización, del Desarrollo.

De igual manera, los Fideicomitentes se obligan a cumplir con todas y cada una de las disposiciones relativas en materia de urbanización y construcción respecto del Inmueble así como de igual manera de entregar y responder de las garantías ante los adquirentes, que establezcan las disposiciones

TRIGÉSIMA PRIMERA.- SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN Y POR DEFECTOS OCULTOS.

Una vez que la Fiduciaria adquiera el Inmueble por cuenta y orden de los Fideicomitentes, los propios Fideicomitentes desde este acto, aceptan en asumir el saneamiento para el caso de evicción en términos de ley, facultando a la Fiduciaria para obligarlo en dichos términos en las escrituras de transmisión de propiedad. De igual manera, en los términos de la cláusula de Reserva de Derechos, los Fideicomitentes se obligan a responder frente a los Fideicomisarios por la calidad de las construcciones realizadas en el Desarrollo, facultando de igual manera a la Fiduciaria para obligarlos en dichos términos en las escrituras de transmisión de propiedad.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- POSESIÓN Y DEPÓSITO DE LOS INMUEBLES.

Una vez que el Inmueble forme parte del patrimonio fideicomitado, en términos de la legislación vigente la Fiduciaria es la propietaria del mismo, no obstante los Fideicomitentes acuerdan designar como Depositario **Alberto Baruj Esquinazi Calderón** quien en la escritura en la cual se aporte el Inmueble recibirá la posesión y aceptara la calidad de Depositario.

El Depositario: (i) se constituye como depositario de los Inmuebles y de los documentos que se señalan en la cláusula de Patrimonio, protestando su leal y fiel desempeño en términos de ley; (ii) se rige por lo establecido en la presente cláusula se rige por lo establecido en los artículos 2516, 2522 y 2523 del Código Civil Federal; (iii) está de acuerdo en desempeñar gratuitamente su encargo; (iv) renuncia a ejercer el derecho previsto en el artículo 2532 del Código Civil Federal; (v) se compromete a no celebrar ninguna operación civil o mercantil, que ponga o pueda poner en peligro los bienes depositados; (vi) adquiere las obligaciones de un depositario, destacando que no podrá disponer de los Inmuebles; (vii) se obliga a permitir el acceso a cualquier persona que le indiquen los Fideicomitentes o el Comité Técnico, para llevar inspecciones de rutina o avalúos, edificación, urbanización o cualquier acto relacionado con el presente; (viii) informará a la Fiduciaria y al Comité Técnico, las gestiones necesarias para conservar el



304251

Handwritten signature in purple ink.

SIN TEXTO





buen estado de los Inmuebles y en caso de que hubiera alguna situación que lo pusiera en peligro, se realice la defensa del mismo, en los términos del presente Fideicomiso.

Las partes establecen que en caso de que los Fideicomitentes por cualquier razón decidan sustituir al Depositario, notificarán a la Fiduciaria y por conducto del Comité Técnico, procederán a designar a un nuevo Depositario, debiendo suscribir el acta de entrega recepción, en dicha acta el nuevo depositario deberá manifestar que sabe y conoce las obligaciones derivadas de su encargo. El Comité Técnico se obliga a informar por escrito a la Fiduciaria el nuevo nombramiento del Depositario designado.

Los Fideicomitentes liberan a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad derivada de la posesión de los Inmuebles, de los daños y perjuicios que sufra la materia dada en posesión, disminución del valor de los Inmuebles o cualesquier otra causa imputable al Depositario, o a los Fideicomitentes, autoridades o terceros.

TRIGÉSIMA TERCERA.- GASTOS.

Los gastos, impuestos y honorarios que se causen con motivo del presente Contrato serán por cuenta de los Fideicomitentes de manera proporcional a su participación, incluso también aquellos gastos y honorarios generados por la contratación de despachos a efecto de que lleven la contabilidad los Fideicomitentes en relación a su participación en el Fideicomiso.

TRIGÉSIMA CUARTA.- DE LOS TÍTULOS.

Los títulos de este Contrato son exclusivamente por conveniencia de las Partes para referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.

TRIGÉSIMA QUINTA.- DE LA AUSENCIA DE VICIOS.

En la celebración del presente Fideicomiso, no existe error, dolo o mala fe, ni vicio de voluntad alguno entre las partes, obligándose a estar y pasar por lo establecido en el presente Fideicomiso.

TRIGÉSIMA SEXTA. - DE LA INTEGRIDAD Y DE LA DIVISIÓN.

Si cualquier disposición del presente contrato es declarada nula o inválida, las demás disposiciones permanecerán válidas y exigibles, tal y como si la disposición declarada nula o inválida no hubiese sido incluida, en consecuencia, dicha disposición se interpretará como si estuviera escrita de tal manera que pueda ser aplicable hasta el mayor grado posible permitido por la ley.

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.

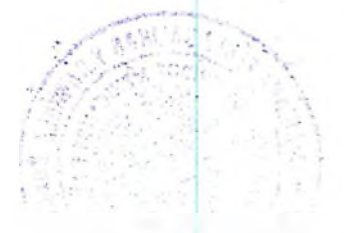
Para todo lo relacionado con la interpretación y cumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente Contrato, las partes expresamente convienen que el mismo se rige por las disposiciones en la materia contenidas en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, en la Ley de Instituciones de Crédito y en forma supletoria por el Código de Comercio y por el Código Civil Federal, mientras no se opongan a los términos expresamente pactados en este documento.



804251

✓

SIN TEXTO





Los contratantes convienen en sujetarse a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando desde ahora expresamente al fuero que pudiera corresponderles por razón de su nacionalidad o domicilio actual o futuro u otras causas generadoras de competencia.

Leído y enterados los contratantes del alcance y valor del presente Contrato, y conformes con su contenido, y por no contener error, omisión, dolo, mala fe, o cualquier otro vicio en el consentimiento de las partes, lo firman por duplicado los contratantes, quedando un ejemplar en posesión de los Fideicomitentes a través del Comité Técnico, y otro más para la Fiduciaria, constante de 46 páginas, en la Ciudad de México, a los 25 días del mes de enero del año 2018.

//SIGUES HOJAS DE FIRMAS//

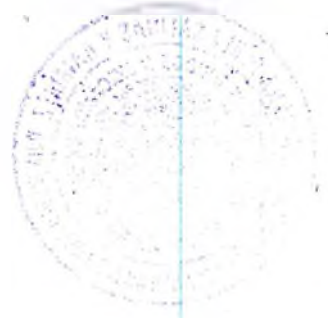
OTRO EJEMPLAR



304251

3

SIN TEXTO





FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS

**INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V.,
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR:**

ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN

**A+J ACABADOS S.A DE C.V.
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR:**

AARON ACHAR MASRI

JOSÉ SHAYO HARARI

Y POR SU PROPIO DERECHO:

DAVID JOSÉ MASRI IDI

MARCOS HILU BETECH

ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ

EMILIO ARAKINDJI BAGDADI

HYUN JOON LEE

LEON LEVY AKKAD

MARCOS CATTÁN MICHAN

SOLOMON JASQUI ROMANO

SAUL LANIADO BETECH

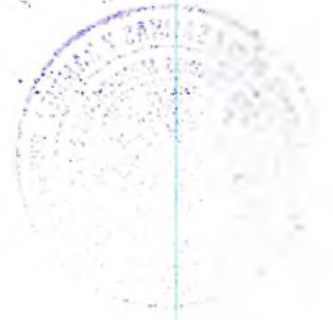
304521



304251

[Handwritten signature]

SIN TEXTO





FIDUCIARIA

**BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO MIFEL.**

**LIZBETH ARIADNA CAMARILLO LOPEZ
DELEGADO FIDUCIARIO**

**EDUARDO BERVERA LEÓN
DELEGADO FIDUCIARIO**

304521

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRANTE DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 CELEBRADO CON BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EL DÍA 25 DE ENERO DE 2018.

SECRETARÍA DE ECONOMÍA



304251



SIN TEXTO





CLAUDIO JUAN RAMÓN HERNÁNDEZ DE RUBÍN, titular de la notaría número seis de la Ciudad de México, CERTIFICO: Que ante mí en los señores ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN y GRI IDI, de cuya identidad me aseguré, quienes como suyos las firmas que aparecen en este documento, cuarenta y siete páginas, de las cuales las cuarenta y seis primeras van selladas y rubricadas por mí, ratificando en este acto su contenido. -----
Todo lo anterior consta en el acta marcada con el número **trescientos cuatro mil doscientos cincuenta y uno**, de fecha veintitrés de enero de dos mil diecinueve, ante mí.-----
En la CIUDAD DE MEXICO, a veintitrés de enero de dos mil diecinueve.-----

~~BRG/PVDN~~

[Handwritten signature in blue ink]



LIC. CLAUDIO JUAN RAMÓN HERNÁNDEZ DE RUBÍN
TITULAR DE LA NOTARÍA, NUMERO 6
DE LA CIUDAD DE MEXICO.

[Large handwritten number '3' in blue ink]

Anexo Único

Miembros Propietarios y Suplentes del Comité Técnico
Fideicomiso 2626/2018



MIEMBROS PROPIETARIOS	CARGO
Alberto Baruj Esquinazi Calderón	PRESIDENTE
David Jose Masri Idi	SECRETARIO

Firmas:

Alberto Baruj Esquinazi Calderón

David Jose Masri Idi



CONVENIO MODIFICATORIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018, (EN ADELANTE EL “FIDEICOMISO”), QUE CELEBRAN POR UNA PARTE, INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN, A+J ACABADOS, S.A. DE C.V., REPRESENTADA POR LOS SEÑORES AARÓN ACHAR MASRI Y JOSÉ SHAYO HARARI; POR OTRA PARTE POR SU PROPIO DERECHO LOS SEÑORES DAVID JOSÉ MASRI IDI, MARCOS HILU BETECH, ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ, EMILIO ARAKINDJI BAGDADI, HYUN JOON LEE, LEON LEVY AKKAD, MARCOS CATTAN MICHAN, SAÚL LANIADO BETECH Y SOLOMON JASQUI ROMANO, TODOS EN CARÁCTER DE FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS (LOS “FIDEICOMITENTES” Y/O “LOS FIDEICOMISARIOS”); Y POR LA OTRA PARTE “BANCA MIFEL”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCION DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS, LOS LICENCIADOS ALEJANDRO PÉREZ LECUONA Y CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU, ACTUANDO POR INSTRUCCIONES EXPRESAS DEL COMITÉ TÉCNICO Y A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ LA “FIDUCIARIA”, QUE EN CONJUNTO CON LOS FIDEICOMITENTES Y/O FIDEICOMISARIOS SE LES IDENTIFICARÁ COMO “LAS PARTES”, AL TENOR DE LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 25 de enero de 2018, los Fideicomitentes celebraron con la Fiduciaria, en su carácter como fiduciario, el Fideicomiso.

SEGUNDO. – Con fecha 8 de julio de 2022, se giró a la Fiduciaria carta de instrucción por parte del Comité Técnico del Fideicomiso, por los señores Alberto Baruj Esquinazi Calderón y David José Masri Idi, a efecto de formalizar la celebración del presente convenio modificatorio. Copia simple de dicha instrucción se adjunta al presente como Anexo “A”.

DECLARACIONES

I. Declaran los Fideicomitentes y Fideicomisarios, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que:

Ratifican en su totalidad las declaraciones otorgadas de manera íntegra, según corresponda, en los mismos términos y alcances conforme a su otorgamiento original a la fecha de celebración del Fideicomiso y a su propia y exclusiva responsabilidad.

II. Declara la Fiduciaria, por conducto de sus delegados fiduciarios, de manera expresa y bajo protesta de decir verdad que:

- a) Es una Institución de Crédito constituida conforme a las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos según consta en Escritura Pública número 20,615 de fecha 3 de diciembre de 1993, otorgada ante la fe del Lic. Carlos Alejandro Durán Loera, Notario Público número 11 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), cuyo primer testimonio quedó debidamente inscrito en el Registro Público de Comercio de la misma Ciudad bajo el folio mercantil número 186434 el día 26 de abril de 1994.
- b) Sus representantes cuentan con las facultades suficientes para suscribir el presente instrumento y obligarse en los términos de este, por medio de la escritura pública número 110,147 de fecha 24 de

febrero de 2022, otorgada ante la fe del notario anteriormente señalado, y que las mismas no le han sido revocadas, modificadas ni restringidas en forma alguna a la celebración del presente convenio.

- c) Recibió una carta de instrucción por parte del Comité Técnico del Fideicomiso para poder comparecer, a través de sus representantes legales, a la firma de este instrumento.
- d) Está de acuerdo con la celebración del presente convenio modificatorio al Fideicomiso, a lo cual manifiesta expresamente su consentimiento, ratifica en lo que corresponda y aplique las declaraciones previamente otorgadas para el presente Fideicomiso y otorga el documento en los términos que en el mismo se señalan.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- De conformidad con el antecedente Segundo del presente instrumento, las partes acuerdan en modificar las cláusulas Primera *Constitución del Fideicomiso* y Cuarta *De los Fines del Fideicomiso* a efecto de que las cláusulas en comento se interpreten y queden redactadas de la siguiente forma:

A) MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA PRIMERA:

"... PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: (...)

Para efectos administrativos y de control interno de La Fiduciaria, se ha asignado a este Fideicomiso el número 2626/2018 (dos mil seiscientos veintiséis diagonal dos mil dieciocho) y para efectos fiscales, se denominará como "BANCA MIFEL, S.A., FIDEICOMISO 2626/2018" (dos mil seiscientos veintiséis diagonal dos mil dieciocho) por lo que, cualquier comunicado o instrucción que dirijan Los Fideicomitentes a La Fiduciaria, deberá hacerse referencia al número antes citado.

(...)"

B) MODIFICACIÓN A LA CLÁUSULA CUARTA:

"... CUARTA.- DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO: Son fines del presente fideicomiso los siguientes:

(...)

q) Que la Fiduciaria celebre los contratos de crédito con las Instituciones Financieras que le indique el Comité Técnico para realizar las aportaciones y cumplimiento de los derechos y obligaciones que los mismos le otorguen, en cuyo caso, la Fiduciaria podrá entregar las garantías con cargo al patrimonio fideicomitado a favor de la o las personas que otorguen dichos créditos, a fin de garantizar el pago y el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el o los contratos de crédito respectivos, en el entendido de que los fideicomitentes liberan desde ahora a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad por el incumplimiento en el pago de los créditos o financiamientos en caso de que no existieran o no fueran suficientes los recursos de este Fideicomiso. En todo caso, la Fiduciaria responderá del pago de los créditos hasta donde alcance el patrimonio del Fideicomiso y esta estipulación se incluirá en los contratos de créditos respectivos. De igual manera, se establece que la persona que designe el Comité Técnico deberá comparecer en la celebración del crédito, a ratificar las instrucciones del citado órgano colegiado, señalando los términos y condiciones del citado crédito. Para las disposiciones del Crédito, los Fideicomitentes desde este momento facultan a la Fiduciaria a suscribir los pagarés respectivos y la documentación de soporte, la cual deberá ser revisada y se deberá a la instrucción que le giren a



la Fiduciaria con el propósito de que la Fiduciaria se encuentre en posibilidades de realizar la mencionada disposición del crédito. Los pagos de las amortizaciones que se deberán realizar del crédito, serán invariablemente instruidos por parte del Comité Técnico. De igual manera, los Fideicomitentes facultan a la Fiduciaria a establecer fondos de garantía líquida, en caso de que así lo requiera el crédito, siendo por las cantidades que en su oportunidad le instruya el Comité Técnico.”

SEGUNDA. - CLAUSULADO DEL CONTRATO NO MODIFICADO. Para los efectos legales que corresponda, las Partes convienen y manifiestan que salvo las modificaciones a que se refiere la Cláusula Primera del presente convenio modificatorio al Fideicomiso, quedarán vigentes con toda su fuerza y valor legal las demás cláusulas originales del Fideicomiso que no se opongan a las modificaciones contenidas en el presente contrato. Lo anterior incluye invariablemente lo correspondiente a los domicilios para efectos de notificaciones relacionadas con el presente Convenio, señalando para tales efectos los indicados en la cláusula Vigésima Séptima *Domicilios, Instrucciones y Notificaciones a la Fiduciaria*.

Las Partes expresamente señalan que la celebración del presente convenio modificatorio al Fideicomiso no implica novación alguna respecto de las obligaciones y términos establecidos en dicho Fideicomiso, de modo que con su comparecencia y firma al presente documento y con independencia de cualquier acto jurídico previo celebrado por virtud del cual hubiere sido modificado el Fideicomiso, confirman y ratifican las instrucciones otorgadas para la suscripción del presente acto así como el contenido del Convenio para todos los efectos aplicables y correspondientes.

En la celebración del presente convenio modificatorio al Fideicomiso, no existe error, dolo o mala fe, ni vicio de voluntad alguno entre las Partes, obligándose a estar y pasar por lo establecido en el presente Convenio.

TERCERA.- LIBERACIÓN AL FIDUCIARIO. En términos del artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario y sus delegados y/o apoderados quedarán libres de cualquier responsabilidad por la celebración del presente acto, por lo que, al estar actuando por instrucciones del Comité Técnico del Fideicomiso, deberá sacarlo y mantenerlo en paz y salvo de toda contingencia y responsabilidad al respecto de conformidad con lo señalado en el Fideicomiso y conforme a los alcances del presente Convenio, según corresponda.

CUARTA.- GASTOS. Los gastos y honorarios que se originen por el otorgamiento y expedición del convenio modificatorio que mediante el presente instrumento se consignan serán cubiertos directamente por los “Fideicomitentes”.

QUINTA. - SUBTÍTULOS. Los subtítulos en el presente acto son exclusivamente por conveniencia de las partes y para mera referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.

SEXTA. - TÍTULOS DE LAS CLÁUSULAS. Las Partes que intervienen en el presente acto están de acuerdo en que las denominaciones utilizadas en los títulos de las cláusulas o apartados del presente acto son únicamente para efectos de referencia, por lo que no limitan de manera alguna el contenido, alcance e interpretación de estas, debiendo en todos los casos estar a lo pactado por dichas partes en dichas cláusulas.

SÉPTIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Cualquier controversia, desavenencia, disputa, diferencia o reclamación entre las Partes en relación con la interpretación, ejecución o cumplimiento del convenio modificatorio al Fideicomiso, será resuelta en definitiva y de acuerdo con las leyes de México; asimismo, para su interpretación y cumplimiento judicial se someten a los tribunales competentes con

jurisdicción en la Ciudad de México, renunciado las Partes desde ahora al fuero que pudiera corresponderles en virtud de cualquier otro domicilio presente o futuro.

EL PRESENTE CONVENIO, UNA VEZ QUE FUE LEÍDO, EXPLICADO Y ENTENDIDO POR LAS PARTES, AL ESTAR CONFORMES EN CUANTO A SU CONTENIDO Y ALCANCES LEGALES; AMBAS PARTES LO FIRMAN PARA SU DEBIDA CONSTANCIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO, EL DÍA 26 DE JULIO DE 2022.

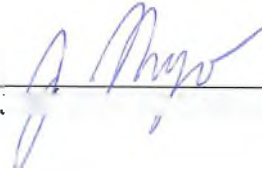
FIDEICOMITENTES Y FIDEICOMISARIOS

**INMUEBLES ABEC, S.A. DE C.V.,
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR:**


ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERÓN

**A+J ACABADOS S.A DE C.V.
REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR:**


AARON ACHAR MASRI


MARCOS HILU BETECH

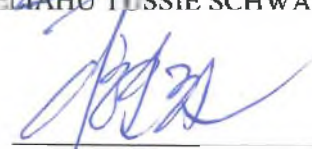
Y POR SU PROPIO DERECHO:


DAVID JOSE MASRI IDI


MARCOS HILU BETECH


ELIAHU TUSSIE SCHWARTZ


EMILIO ARAKINDJI BAGDADI


HYEONJOON LEE


LEON LEVY AKKAD

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRANTE DEL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 CELEBRADO CON BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EL DÍA 26 DE JULIO DEL 2022.




MARCOS CATTAN MICHAN


SOLOMÓN JASQUI ROMANO


SAUL LANIADO BETECH

“LA FIDUCIARIA”
BANCA MIFEL, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EN SU
CARACTER DE FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN
IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018


ALEJANDRO PÉREZ LECUONA


CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU

DELEGADOS FIDUCIARIOS

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRANTE DEL SEGUNDO CONVENIO MODIFICATORIO AL CONTRATO DE FIDEICOMISO DE INVERSIÓN Y ADMINISTRACIÓN IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 2626/2018 CELEBRADO CON BANCA MIFEL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO MIFEL, EL DÍA 26 DE JULIO DEL 2022.



SAITTELO

3



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA
DE REGISTRO DE POBLACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DEL
REGISTRO NACIONAL DE POBLACIÓN
E IDENTIDAD

Clave:
EUCA841028HDFSLL02



Nombre
ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERON

Fecha de inscripción	Folio	Entidad de registro
08/01/2019	223029416	MEXICO



CURP Certificada: verificada con el Registro Civil
CURP's asociadas por corrección
EUCA841028HMCSLL07

ALBERTO BARUJ ESQUINAZI CALDERON

PRESENTE

Ciudad de México, a 27 de marzo de 2023

El derecho a la identidad está consagrado en nuestra Constitución. En la Secretaría de Gobernación trabajamos todos los días para garantizar que las y los mexicanos gocen de este derecho plenamente; y de esta forma puedan acceder de manera más sencilla a trámites y servicios.

Nuestro objetivo es que el uso y adopción de la Clave Única de Registro de Población (CURP) permita a la población tener una sola llave de acceso a servicios gubernamentales, ser atendida rápidamente y poder realizar trámites desde cualquier computadora con acceso a internet dentro o fuera del país.

Nuestro compromiso es que la identidad de cada persona esté protegida y segura, por ello contamos con los máximos estándares para la protección de los datos personales. En este marco, es importante que verifiques que la información contenida en la constancia anexa sea correcta para contribuir a la construcción de un registro fiel y confiable de la identidad de la población.

Agradezco tu participación.

LIC. ADÁN AUGUSTO LÓPEZ HERNÁNDEZ

SECRETARIO DE GOBERNACIÓN



Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda sobre la conformación de su clave en **TELCURP**, marcando el **800 911 11 11**

La impresión de la constancia CURP en papel bond, a color o blanco y negro, es válida y debe ser aceptada para realizar todo trámite.

TRÁMITE GRATUITO

Los Datos Personales recabados, incorporados y tratados en la Base de Datos Nacional de la Clave Única de Registro de Población, son utilizados como elementos de apoyo en la función de la Secretaría de Gobernación, a través de la Dirección General del Registro Nacional de Población e Identidad en el registro y acreditación de la identidad de la población del país, y de los nacionales residentes en el extranjero; asignando y expidiendo la Clave Única de Registro de Población. Dicha Base de Datos, se encuentra registrada en el Sistema Persona del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales (<http://persona.ifai.org.mx/persona/welcome.do>). La transferencia de los Datos Personales y el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, deben realizarse conforme a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados, y demás normatividad aplicable. Para ver la versión integral del aviso de privacidad ingresar a <https://renapo.gob.mx/>



SIN TEXTO



NOMBRE
 ESQUINAZI
 CALDERÓN
 ALBERTO BARÚ

SEXO H

DOMICILIO
 COL ROMA NORTE 06700
 CUAUHTÉMOC, CDMX

CLAVE DE ELECTOR ESCLAL84102809H200

CURP
 EUCA841028HDFSL02

AÑO DE REGISTRO
 2004 02

FECHA DE NACIMIENTO
 28/10/1984

SECCIÓN
 4543

VIGENCIA
 2021-2031

INE

ID MEX 2165519096 << 4543068486730
 8410283H3112319MEX <02 << 14558 <1
 ESQUINAZI < CALDERÓN << ALBERTO < BARÚ

CALDERÓN
 ESQUINAZI



SIN TEXTO



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA
DE REGISTRO DE POBLACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DEL
REGISTRO NACIONAL DE POBLACIÓN
E IDENTIDAD

Clave:
PELA720320HDFRCL03



Nombre:
ALEJANDRO PEREZ LECUONA

Soy México

Fecha de inscripción Folio Entidad de registro
12/02/2002 87540226 DISTRITO FEDERAL



109012197200311

CURP Certificada: verificada con el Registro Civil

ALEJANDRO PEREZ LECUONA

PRESENTE

Ciudad de México, a 03 de marzo de 2020

El derecho a la identidad está consagrado en nuestra Constitución. En la Secretaría de Gobernación trabajamos todos los días para garantizar que las y los mexicanos gocen de este derecho plenamente; y de esta forma puedan acceder de manera más sencilla a trámites y servicios.

Nuestro objetivo es que el uso y adopción de la Clave Única de Registro de Población (CURP) permita a la población tener una sola llave de acceso a servicios gubernamentales, ser atendida rápidamente y poder realizar trámites desde cualquier computadora con acceso a internet dentro o fuera del país.

Nuestro compromiso es que la identidad de cada persona esté protegida y segura, por ello contamos con los máximos estándares para la protección de los datos personales. En este marco, es importante que verifiques que la información contenida en la constancia anexa sea correcta para contribuir a la construcción de un registro fiel y confiable de la identidad de la población.

Agradezco tu participación.

LIG. OLGA MA. DEL CARMEN SANCHEZ CORDERO DÁVILA

SECRETARIA DE GOBERNACIÓN



Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda sobre la conformación de su clave en **TELCURP**, marcando el **01 800 911 11 11**

La impresión de la constancia CURP en papel bond, a color o blanco y negro, es válida y debe ser aceptada para realizar todo trámite.

TRÁMITE GRATUITO

Los Datos Personales recabados, incorporados y tratados en la Base de Datos Nacional de la Clave Única de Registro de Población, son utilizados como elementos de apoyo en la función de la Secretaría de Gobernación, a través de la Dirección General del Registro Nacional de Población e Identidad en el registro y acreditación de la identidad de la población del país, y de los nacionales residentes en el extranjero; asignando y expidiendo la Clave Única de Registro de Población. Dicha Base de Datos, se encuentra registrada en el Sistema Persona del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales (<http://persona.ifa.org.mx/persona/welcome.do>). La transferencia de los Datos Personales y el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, deben realizarse conforme a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados, y demás normatividad aplicable. Para ver la versión integral del aviso de privacidad ingresar a <https://renapo.gob.mx/>

SIN TEXTO



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

HOMBRE
PEREZ
LECUONA
ALEJANDRO
DOMINGO

COL IGNACIO ZARAGOZA 15000
VENUSTIANO CARRANZA, D.F.

CLAVE DE ELECTOR PRLCAL72032009H700

CURP PELAT20320HDFRCL03 AÑO DE REGISTRO 1991 03

ESTADO 09 MUNICIPIO 017 SECCIÓN 5477

LOCALIDAD 0001 EMISIÓN 2015 VIGENCIA 2025

INE

EDUARDO J. GONZÁLEZ
SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1310377862<<5477016790413
7203202H2512314MEX<03<<11396<7
PEREZ<LECUONA<<ALEJANDRO<<<<<<

[Faint purple watermark text, possibly 'CARRANZA', with a large handwritten purple flourish on the right side.]

SIN TEXTO



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
CONSTANCIA DE LA CLAVE ÚNICA
DE REGISTRO DE POBLACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DEL
REGISTRO NACIONAL DE POBLACIÓN
E IDENTIDAD

Clave:
GACC900927MDFRHR03



Nombre
CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU

Soy México

Fecha de inscripción: 20/03/1998 Folio: 13316809 Entidad de registro: DISTRITO FEDERAL



109016199002801

CURP Certificada: verificada con el Registro Civil

CARMEN ESPERANZA GRANADOS CHIU

PRESENTE

Ciudad de México, a 01 de abril de 2022

El derecho a la identidad está consagrado en nuestra Constitución. En la Secretaría de Gobernación trabajamos todos los días para garantizar que las y los mexicanos gocen de este derecho plenamente; y de esta forma puedan acceder de manera más sencilla a trámites y servicios.

Nuestro objetivo es que el uso y adopción de la Clave Única de Registro de Población (CURP) permita a la población tener una sola clave de acceso a servicios gubernamentales, ser atendida rápidamente y poder realizar trámites desde cualquier computadora con acceso a internet dentro o fuera del país.

Nuestro compromiso es que la identidad de cada persona esté protegida y segura; por ello contamos con los máximos estándares para la protección de los datos personales. En este marco, es importante que verifique que la información contenida en la constancia anexa sea correcta para contribuir a la construcción de un registro fiel y confiable de la identidad de la población.

Agradezco tu participación.

LIC. ADÁN AUGUSTO LÓPEZ HERNÁNDEZ

SECRETARIO DE GOBERNACIÓN



Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o duda sobre la conformación de su clave en TELCURP, marcando el 099 911 11 11

La impresión de la constancia CURP en papel bond, a color o blanco y negro, es válida y debe ser aceptada para realizar todo trámite.

TRÁMITE GRATUITO

Los Datos Personales recabados, incorporados y tratados en la Base de Datos Nacional de la Clave Única de Registro de Población, son utilizados como elementos de apoyo en la función de la Secretaría de Gobernación, a través de la Dirección General del Registro Nacional de Población e Identidad en el registro y acreditación de la identidad de la población del país, y de los nacionales residentes en el extranjero; asignando y expidiendo la Clave Única de Registro de Población. Dicha Base de Datos, se encuentra registrada en el Sistema Persona del Instituto Nacional de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales (<http://persona.ital.org.mx/persona/welcome.do>). La transferencia de los Datos Personales y el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, deben realizarse conforme a la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados, y demás normatividad aplicable. Para ver la versión integral del aviso de privacidad ingresar a <https://renapo.gob.mx/>



SIN TEXTO



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
GRANADOS
CHU
CARMEN ESPERANZA




DOMICILIO
C ARQUIMEDES 9
FRACC CIUDAD BRISA 53280
NAUCALPAN DE JUÁREZ, MEX.

CLAVE DE ELECTOR GRCHCR50092709M500

CLUP GACC800927MDFRHR03 **AÑO DE REGISTRO** 2008 01

ESTADO 15 **MUNICIPIO** 056 **SECCIÓN** 2893

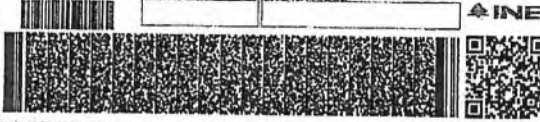
LOCALIDAD 0001 **EMISIÓN** 2015 **VIGENCIA** 2025



Handwritten signature in blue ink.



INE



[Signature]
SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO ELECTORAL

IDMEX1305572812<<2893082385906
9009279M2512314MEX<01<<06141<6
GRANADOS<CHIU<<CARMEN<ESPERANZ